



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 205]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, मई 31, 2018/ज्येष्ठ 10, 1940

No. 205]

NEW DELHI, THURSDAY, MAY 31, 2018/JYAISTHA 10, 1940

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

### अधिसूचना

मुंबई, 24 मई, 2018

सं. टीएएमपी/06/2018-जेएनपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास से अंतर्देशी कंटेनर डिपो-सह-औद्योगिक पार्क के विकास के लिए पट्टा आधार पर वर्धा, महाराष्ट्र स्थित पारसोडी और डोरली में शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के आबंटन के लिए आरक्षित मूल्य की अधिसूचना के अनुमोदन के लिए प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेश के अनुसार निपटान करता है।

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/06/2018- जेएनपीटी

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास

---

आवेदक

गणपूर्ति

(i). श्री टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मई, 2018 के 7 वें दिन पारित)

मामला जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) से अंतर्देशी कंटेनर डिपो-सह-औद्योगिक पार्क के विकास के लिए पट्टा आधार पर वर्धा, महाराष्ट्र स्थित पारसोडी और डोरली में शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के आबंटन के लिए आरक्षित मूल्य की अधिसूचना के अनुमोदन से संबंधित है।

2. जेएनपीटी द्वारा 17 जनवरी, 2018 के पत्र के द्वारा दायर प्रस्ताव अधूरा था। हमारे अनुरोध और 15 फरवरी, 2018 के अनुस्मारक के पश्चात् जेएनपीटी ने 17 फरवरी, 2018 को संदर्भाधीन प्रस्ताव के संबंध में भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की रिपोर्ट और पत्तन के न्यासी मंडल के अनुमोदन की प्रति प्रस्तुत की।

3.1. जेएनपीटी द्वारा 17 जनवरी, 2018 के अपने पत्र द्वारा किये गए निवेदनों का सारांश इस प्रकार है:-

- (i) जेएनपीटी वर्धा में शुष्क पत्तन का विकास कर रहा है, जिसके लिए भूमि की पहचान करके अर्जन संबंधी औचारिकताएं पूरी कर ली गई हैं।
- (ii) पत्तन उस क्षेत्र में शुष्क पत्तन के विकास और प्रचालन के लिए निजी प्रचालक/विकासक को पट्टा किराया आधार पर भूमि का आबंटन करना चाहता है। तदनुसार पट्टा आधार पर भूमि के आबंटन के लिए आरक्षित मूल्य प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित किया जाना जरूरी है।
- (iii) इस प्रकार, शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि की पट्टा दरों (बोर्ड द्वारा अनुमोदित) के निर्धारण का प्रस्ताव अनुमोदन के लिए दायर किया गया है।

3.2. जेएनपीटी द्वारा अपने 17 जनवरी, 2018 पत्र में उठाये गए अन्य मुख्य मुद्दों का सारांश इस प्रकार है:-

- (i). परियोजना स्थल वर्धा जिले के सिंधी गांव में स्थित हैं। स्थल का कुल क्षेत्रफल 346 एकड़ है। शुष्क पत्तन वर्धा जिले में स्थापित करने का प्रस्ताव है, जो महाराष्ट्र के विदर्भ अंचल में स्थित है।
- (ii). **स्थल पर संपत्तियां और विशेषताएं:**

स्थल लक्षण	विवरण
स्थल पहुंच मार्ग	राज्य राजमार्ग- वर्धा मार्ग/तागपुर- रत्नागिरी मार्ग। वर्तमान में 4 लेन। एनएचएआई का इसे चौड़ा कर 6 लेन का बनाने का प्रस्ताव है। चौड़ाकरण अभी आरंभिक चरण में ही है।
स्थल प्रवेश मार्ग	वर्तमान में एक लेन का कच्चा गांव मार्ग। सीको जंक्शन द्वारा वर्धा मार्ग से जुड़ा हुआ है। स्थल मुख्य जंक्शन से 7 कि.मी. दूर है। सड़क को चौड़ा करने का काफी स्कोप है परंतु इसके लिए भूमि अधिग्रहण करना होगा।
रेलवे कलैक्टिविटी	वीपीएल रेल लाइन स्थल के साथ-साथ चलती है। 3-4 कि.मी. के भीतर सिंधी रेलवे स्टेशन से जुड़ती है। 50 कि.मी दूर तागपुर रेलवे स्टेशन है।
वर्तमान प्रवेश और निकास मार्ग	सीको जंक्शन द्वारा। एक लेन का कच्चा गांव का मार्ग राजमार्ग से 7 कि.मी. दूर।
तागपुर से दूरी	57 कि.मी.
एमआईएचएएन से दूरी और कनैक्टिविटी	वर्धा मार्ग द्वारा। लगभग 30 कि.मी;
बूटीबोरी औद्योगिक क्षेत्र और अदूनी क्षेत्र से दूरी और कनैक्टिविटी	वर्धा मार्ग द्वारा (लगभग 20-25 कि.मी.)

प्रस्तावित विकास में अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (निजी फ्रेट टर्मिनल के साथ स्थित)- सह- औद्योगिक पार्क की संकल्पना की गई है, जिसमें क्षेत्र के एक भाग को एक संभरण पार्क (आईएसडी सहित) के रूप में विकसित किया जायेगा जबकि अन्य भाग में औद्योगिक क्षेत्र विकसित किया जायेगा जिससे शुष्क पत्तन का लुब्ध मांग उपलब्ध होगी।

## (iii). परियोजना स्नैपशॉट

परियोजना प्रस्तावक	जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास
परियोजना स्थान	वर्धा, महाराष्ट्र
निर्धारित स्थान क्षेत्र	140.01 हैक्टेयर
पहुंच मार्ग	संसक्त एन.एच. - 361
परियोजना के मुख्य विकास घटक	<input type="checkbox"/> निजी फ्रेट टर्मिनल से सह संबद्ध अन्तर्देशी कंटेनर टर्मिनल <input type="checkbox"/> औद्योगिक क्षेत्र
उद्योग की किस्म और सैक्टर	<input type="checkbox"/> संभरण/भंडागार/3पीएल कंपनियां <input type="checkbox"/> अभियांत्रिक सैक्टर <input type="checkbox"/> इस्पात, लौह की वस्तुएं और कबाड़ <input type="checkbox"/> कृषि आधारित (चावल, सोया, लेसिथिन) और खाद्य <input type="checkbox"/> प्लास्टिक, कागज और कांच सैक्टर
बड़े विकास केंद्र/राज्य के नोड से दूरी	<input type="checkbox"/> जेएनपीटी- 700 कि.मी. <input type="checkbox"/> मुंबई - 650 कि.मी.

## (iv). प्रस्तावित विकास के लिए चरणों में क्षेत्र विवरण

शुष्क पत्तन का विकास चरण-वार निवेश से किये जाने का प्रस्ताव है और प्रथम चरण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र निम्नवत् है:

भू-प्रयोजन विवरण- चरण-वार							
प्रयोग	प्लॉट संख्या	चरण 1		चरण 2		चरण 3	
		प्लॉट क्षेत्र वर्ग मी. में	प्रोप बीयूए वर्ग मी. में	प्लॉट क्षेत्र वर्ग मी. में	प्रोप बीयूए वर्ग मी. में	प्लॉट क्षेत्र वर्ग मी. में	प्रोप बीयूए वर्ग मी. में
<b>विकास क्षेत्र- विकासक</b>							
अंतर्देशी कंटेनर डिपो (आईसीडी)	1	49544.00	4700.00				
कंटेनर यार्ड (सीवाई)	2	15515.21	16.00	20361.85	20.00	29187.36	29.00
भंडागार (डब्ल्यूएच)	3	4307.06	1723.00	6190.62	2476.00	11985.39	4794.0
तरल	4	5083.00	2542.00	12800.68	6400.00	43161.34	21581
पीए/डब्ल्यूएस	5	22164.00	7314.00	36792.94	12142.0	28193.29	9304.0
शीतलन	6	9713.67	3206.00	3512.37	1159.00	3484.50	0.00
ट्रक टर्मिनल (टीटी)	7	18954.94	63.00	19042.00	63.00	28345.65	94.00
खाली कंटेनर (ईएस)	9	9593.60	10.00	6847.37	14.00	12400.09	25.00
वाणिज्यक	15	11946.19	5973.00	7923.22	3962.00	21056.03	10528.
खुला स्थान	18	17597.49		33030.26		35211.74	
डब्ल्यूबी	19	2240.78		0.00		1512.00	
अग्निशमन केंद्र	20	6428.00	600.00				
	क्षेत्रफल वर्ग मी. में	173087.94	26147.0	146501.3	26236.0	214537.3	46355
	क्षेत्रफल एकड़ में	43.27		36.63		53.63	
<b>कॉमन क्षेत्र-जेएनपीटी</b>							
रेलवे साइडिंग	8	70215.00		0.00		0.00	

भू-प्रयोजन विवरण- चरण-वार							
प्रयोग	प्लॉट संख्या	चरण 1		चरण 2		चरण 3	
		प्लॉट क्षेत्र वर्ग मी. में	प्रोप बीयूए वर्ग मी. में	प्लॉट क्षेत्र वर्ग मी. में	प्रोप बीयूए वर्ग मी. में	प्लॉट क्षेत्र वर्ग मी. में	प्रोप बीयूए वर्ग मी. में
आरटीजी वर्कशॉप	10	0.00		3882.00	971.00	0.00	
रेलवे वर्कशॉप	11	0.00		3820.00	1528.00	0.00	
ट्रेन एलयूएल	12	21938.00	0.00	0.00		29025.00	0.00
प्रशासन भवन	13	3961.29	1981.00	3604.00	1802.00	4997.00	2499.0
रिहायशी	14	0.00	0.00	0.00	0.00	11602.90	13923.
सुविधा केंद्र	16	7348.79	1102.00	11335.47	1700.00	7067.56	1060.0
ईंधन स्टेशन	17	3083.00	462.00	1628.54	244.00	1220.00	183.00
	क्षेत्रफल वर्ग मी. में	<b>106546.08</b>	<b>3545.00</b>	<b>24270.01</b>	<b>6245.00</b>	<b>53912.46</b>	<b>17665.</b>
	क्षेत्रफल एकड़ में	<b>26.64</b>		<b>6.07</b>		<b>13.48</b>	
	कुल क्षेत्रफल वर्ग मी. में	<b>279634.02</b>	<b>29692.0</b>	<b>170771.3</b>	<b>32481.0</b>	<b>268449.8</b>	<b>64020.</b>
	कुल क्षेत्रफल एकड़ में	<b>69.91</b>		<b>42.69</b>		<b>67.11</b>	
सड़क निर्माण क्षेत्र							
30 मीटर चौड़ी	वर्ग मी. में	55110.00	1837.00	11880.00	396.00	27960.00	932.00
20 मीटर चौड़ी	वर्ग मी. में	14760.00	738.00	8280.00	414.00	34860.00	1743.0
सड़क का कुल क्षेत्रफल		<b>69870.00</b>	<b>2575.00</b>	<b>20160.00</b>	<b>810.00</b>	<b>62820.00</b>	<b>2675.0</b>
सकल क्षेत्रफल	वर्ग मी. में	<b>349504.02</b>	वर्ग मी.	<b>190931.3</b>	वर्ग मी.	<b>331269.8</b>	वर्ग मी.
कुल डीपी	एकड़ में	<b>87.38</b>	एकड़ में	<b>47.73</b>	एकड़ में	<b>82.82</b>	एकड़ में
कुल डीपी	हैक्टेयर में	<b>34.95</b>	हैक्टेयर में	<b>19.09</b>	हैक्टेयर में	<b>33.13</b>	हैक्टेयर में

(v). आकलित परियोजना विकास लागत:

परियोजना की आकलित पूंजीगत लागत का सारांश निम्नवत् है:

क्र.सं.	घटक	राशि रु. लाख में
<b>क: चरण-1 की लागत</b>		
<b>क-1</b>	<b>जेएनपीटी के लिए लागत</b>	
1	चरण-1 क्षेत्र के लिए जेएनपीटी को अवसंरचना विकास के लिए आकलित सिविल लागत	6472.35
	<b>उप-योग</b>	<b>6472.35</b>
<b>क-2</b>	<b>विकासक की लागत</b>	
1	चरण-1 क्षेत्र के लिए विकास को अवसंरचना विकास के लिए आकलित सिविल लागत	4301.22
2	चरण-1 स्कैनर के साथ यांत्रिक और उपस्कर लागत	3351.65
	<b>उप-योग</b>	<b>7652.87</b>
	<b>चरण-1 की कुल लागत</b>	<b>14125.22</b>

<b>ख: चरण-II की लागत</b>		
<b>ख-1</b>	<b>जेएनपीटी के लिए लागत</b>	
1	आरओबी सहित चरण-II क्षेत्र के लिए जेएनपीटी को अवसंरचना विकास के लिए आकलित सिविल लागत	2919.79
	<b>उप-योग</b>	<b>2919.79</b>
<b>ख-2</b>	<b>विकासक की लागत</b>	
1	चरण-II क्षेत्र के लिए विकासित को अवसंरचना विकास के लिए आकलित सिविल लागत	2451.35
2	चरण-II के साथ यांत्रिक और उपस्कर लागत	245.36
	<b>उप-योग</b>	<b>2696.71</b>
	<b>चरण-II की कुल लागत</b>	<b>5616.50</b>
<b>ग: चरण- III की लागत और भावी क्षेत्र</b>		
<b>ग-1</b>	<b>जेएनपीटी के लिए लागत</b>	
1	चरण- III क्षेत्र के लिए जेएनपीटी को अवसंरचना विकास के लिए आकलित सिविल लागत और भविष्य के विस्तार	8611.58
	<b>कुल लागत</b>	<b>8611.58</b>
<b>ग-2</b>	<b>विकासित की लागत</b>	
1	चरण- III क्षेत्र के लिए विकासित को अवसंरचना विकास के लिए आकलित सिविल लागत और भविष्य के विस्तार	3904.50
2	चरण-III के साथ यांत्रिक और उपस्कर लागत और भविष्य के विस्तार	3192.48
	<b>उप-योग</b>	<b>7096.97</b>
	<b>चरण-III की कुल लागत</b>	<b>15708.55</b>
	चरण -I+II+III+भविष्य की जेएनपीटी की कुल लागत	<b>18003.72</b>
	चरण-I+II+III+भविष्य की विकासित की कुल लागत	<b>17446.55</b>
	<b>महा योग लागत</b>	<b>35450.26</b>

वर्तमान में पत्तन परियोजना के चरण-I का विकास करना चाहता है और शेष का विकास उद्योग की जरूरतों के अनुसार करेगा। उपरोक्त में से जेएनपीटी द्वारा ली जाने वाली लागतों की संकल्पना (सभी चरणों पर सुविचार करते हुए) निम्नानुसार हैं:-

<b>घटक</b>	<b>यूनिट</b>	<b>मूल्य</b>
भवन निर्माण	₹	13,26,02,000
विद्युत उप-केंद्र निर्माण	₹	2,70,00,000
चारदीवारी का निर्माण	₹	4,66,20,000
ईएसआर और जलापूर्ति पाइपलाइनों का निर्माण	₹	4,95,16,000
एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	₹	4,81,50,000
समतल करना और समेकन	₹	15,78,44,000
अग्निशमन केंद्र का निर्माण	₹	2,53,00,000
रेल प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण	₹	9,42,63,000
छतरी के साथ प्रवेश/निकास का निर्माण	₹	1,05,00,000
<b>आधार निर्माण लागत (बीसीसी)</b>	<b>₹</b>	<b>59,17,95,000</b>

**(vi). पत्तन के सीमाशुल्क क्षेत्र के बाहर भूमि नियतन**

महापत्तनों संबंधी भूमि नीति 2015 के खंड 16 के अनुसार पत्तन सीमा शुल्क से बाहर के क्षेत्र की भूमि को केवल पट्टा आधार पर दिया जाना चाहिए। तथापि, विशिष्ट मामलों में भूमि को पत्तन संबंधी कार्यकलाप के लिए लिखित में दिए गए कारणों से लाइसेंस के आधार पर भी दिया जा सकता है।

ऊपर दी गई भू-प्रयोग योजना के अनुसार शुल्क पत्तन के लिए चिन्हित क्षेत्र से जे एन पत्तन के सीमाशुल्क क्षेत्र के बाहर पड़ता है। इस क्षेत्र को चयनित आईसीडी विकास को पट्टा आधार पर ही दिया जाना चाहिए।

**(vii). भूमि नियतन की अवधि**

महापत्तनों संबंधी भूमि नीति 2014 के खंड 16.2 के अनुसार भूमि को बोर्ड के अनुमोदन से अधिकतम 30 वर्ष की संचयी अवधि के लिए पट्टे पर लिया जा सकता है। पूंजी आधारित परियोजना के लिए पत्तन 30 वर्ष से अधिक पट्टे की अवधि का निर्णय ले सकते हैं। ऐसे प्रस्तावों को बोर्ड की संस्तुतियों के साथ इसके अनुमोदन के लिए शक्ति प्राप्त समिति को भेजा जाना चाहिए। पत्तन अपनी भू-प्रयोग योजना में उस भूमि को चिन्हित करेगा जिसे दीर्घकालीन पट्टा आधार पर आबंटित किया जाना है।

यानी 30 वर्षों से इतर। इस संबंध में, भूमि लागू दिशानिर्देशों के अनुसार 30 वर्ष नियत किया गया है।

**(viii). भूमि आबंटन समिति**

महापत्तनों संबंधी भूमि नीति 2015 के खंड 16.2 (ड) के अनुसार, पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में वित्त, संपदा और यातायात विभागों के अध्यक्षों से युक्त पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि भूमि आबंटन समिति का गठन किया जाना है। यह भूमि आबंटन समिति आरक्षित मूल्य को अंतिम रूप दें।

तत्पश्चात्, पत्तन द्वारा उपाध्यक्ष, मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (पीपीडी) और मुख्य प्रबंधक (यातायात) युक्त एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया गया। भूमि आबंटन समिति के गठन की एक प्रति अनुलग्नक -II पर रखी है।

**(ix). भूमि पट्टा दरों का परिकलन और भूमि आबंटन समिति का गठन।**

(क). भूमि के आरक्षित मूल्य नियतन की प्रणाली महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथाविनिर्दिष्ट अपनायी गई है। शुल्क पत्तन भूमि का मूल्यांकन नीति में निर्दिष्ट प्रतिमानों के अनुसार किया गया है जिसका ब्यौरा यहां दिया जा रहा है।

**(ख). भूमि पट्टा आबंटन आकलन का सारांश और भूमि आबंटन समिति की राय**

(i). महापत्तन संबंधी भूमि नीति, 2015 के खंड 11 और खंड 13 के अनुसार, भूमि आबंटन समिति द्वारा भूमि की पट्टा दरों के निर्धारण के लिए उल्लिखित प्रतिमानों पर सुविचार किया गया। विभिन्न कारक जिन पर समिति ने चर्चा की और विश्लेषण किया वे निम्नवत् हैं:-

(ii). **क्षेत्र में समरूप वर्गीकरण/कार्यकलापों के लिए, यदि उपलब्ध हो तो भू-मूल्यों संबंधित राज्य सरकार का रेडि-रेक्नर**

क्षेत्र के लिए भू-उपयोग को “गैर-कृषि” के रूप में वर्गीकृत किया गया है। शुल्क पत्तन की संकल्पित मास्टर प्लान में विभिन्न चिन्हित सैक्टरों के लिए विभिन्न आकारों के प्लॉट काटे गए हैं। तथापि, समग्र भू-प्रयोग सभी सैक्टरों के लिए वही है अर्थात् गैर-कृषि/ औद्योगिक जोन।

प्रस्तावित शुष्क पत्तन के लिए प्रस्तावित चिन्हित क्षेत्र उस क्षेत्र में स्थित है जो निम्निलिखित गांवों/ताल्लुकों के घेरे में है:-

क. गांव पारसोडी, ताई-सेल्लू, जिला- वर्धा

ख. गांव डोरली, ताई-सेल्लू, जिला- वर्धा

पंजीकरण और स्टाम्प विभाग, महाराष्ट्र सरकार की वेबसाइट महाराष्ट्र राज्य के विभिन्न जिलों में भूमि और संपत्तियों के रेडि-रैक्नर मूल्य से संबंधित डाटा प्रदर्शित करती है। उपरोक्त चिन्हित गांवों के भूमि के रेडि-रैक्नर मूल्यों के लिए इस वेबसाइट का प्रयोग संदर्भ स्रोत के रूप में किया गया है। वेबसाइट से प्राप्त डाटा का सारांश नीचे दिया गया है:-

2017 के लिए रेडि-रैक्नर दरें (रुपये प्रति वर्ग मीटर)			
क्र.सं.	गांव	दर (प्रति वर्ग मीटर)	वर्गीकरण
1.	गांव पारसोडी, ताई-सेल्लू, जिला- वर्धा	740	गैर-कृषि
2.	गांव डोरली, ताई-सेल्लू, जिला- वर्धा	1090	गैर-कृषि

स्रोत: पंजीकरण और स्टाम्प विभाग, महाराष्ट्र सरकार की वेबसाइट

उपरोक्त ब्याँरे के आधार पर पट्टा किरायों का परिकलन इस प्रकार है:

	यूनिट	मूल्य	स्रोत
भूमि के प्लॉट की सरकारी दिशानिर्देश मूल्य	₹	1090	आईजीआर महाराष्ट्र वेबसाइट पारसोडी और डोरली के लिए अधिकतम प्रति वर्ग मीटर
6% प्रति वर्ष की दर पर पट्टा किराया	₹ प्रति वर्ष	65.4	
प्रति माह प्रति वर्ग मीटर पट्टा किराया	₹ प्रति माह वर्ग मीटर	5.45	
प्रति माह 100 वर्ग मीटर के लिए पट्टा किराया	₹ प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह	545	

उक्त दरों और शुष्क पत्तन के लिए भूमि प्रयोग को "गैर-कृषि" के रूप में वर्गीकरण पर सुविचार करते हुए पट्टा किरायों के लिए औसत दर 545/- रुपये प्रति वर्ग मीटर निकलती है। समिति द्वारा यह पाया गया है कि रेडी-रैक्नर दरों पर भू-खंडों का आबंटन जेएनपीटी द्वारा भू-खंडों के विकास और शुष्क पत्तन के लिए अवसंरचना निर्माण के लिए किया गया निवेश भी वसूल नहीं हो पायेगा। अतः समिति ने राय दी कि भूमि आबंटन प्रयोजन के लिए रेडी-रैक्नर दर संगत नहीं हैं।

(iii). **पत्तन के समीप पिछले तीन वर्षों में संगत लेन-देन के पंजीकरण की उच्चतम दरें, उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाए**

समिति के अनुसार, पत्तन के समीप के रूप में पारसोडी और डोरली आदि गांव लिए जा सकते हैं। तथापि, यह पाया गया कि जेएनपीटी द्वारा अधिग्रहीत वर्तमान भूमि ही क्षेत्र ही क्षेत्र में अद्यतन लेन-देन हुआ है और जेएनपीटी को दी गई दरों को ही अद्यतन समझा जा सकता है। पत्तन द्वारा अधिग्रहीत भूमि की दर 16.45 लाख रु. प्रति एकड़ रखी गई है और किसानों को 7 लाख रु. प्रति एकड़ क्षतिपूर्ति अलग से दी गई है। प्रभावी भूमि मूल्य 23.45 लाख रु. प्रति एकड़ (58; रु. प्रति वर्ग मीटर ) था।

पट्टा किराये की राशि 35/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निकलती है, जो जेएनपीटी द्वारा किये गए निवेश की वसूली के लिए पर्याप्त नहीं होंगे और इसलिए इस कारक पर सुविचार नहीं किया गया।

- (iv). **समरूप लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि के लिए स्वीकृत उच्चतम निविदा-सह-बोली दर, जिसे पत्तन न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि कारक से अद्यतन किये गए के आधार पर**

नीति के अनुसार निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, पर विचार करना आवश्यक है। परंतु, पत्तन ने पत्तन क्षेत्र में भूमि के लिए नीलामी सह-निविदा के लिए ऐसी निविदा निकाली ही नहीं। अतः ऐसी दर विचारार्थ उपलब्ध नहीं है।

- (v). **पत्तन द्वार इस प्रयोजन से नियुक्त अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर**

चूंकि विषयक भूमि पत्तन द्वारा हाल ही में अधिग्रहीत की गई है और पत्तन द्वारा किया गया निवेश उपलब्ध है, समिति की राय है कि बाजार मूल्य निकालने के लिए अधिकृत मूल्यांकक की नियुक्ति करना जरूरी नहीं है।

- (vi). **पत्तन द्वारा यथाचिन्हित अन्य कोई संगत कारक**

भूमि आबंटन समिति ने भूमि की पट्टा दर निकालने के लिए निम्नलिखित पर विचार करने का निर्णय लिया:-

- (क) जेएनपीटी ने निम्नलिखित दो कारकों के आधार पर भूमि मूल्य निकाला है:-

- (i) चरण-I के विकास के दौरान जेएनपीटी द्वारा किये जाने वाले संकल्पित कार्यों की कुल विकास लागत (कॉमन सुविधाओं की लागत पर आनुपातिक आधार पर सुविचार करना)।
- (ii) चरण-II क्षेत्र में विकसित की जाने वाली भूमि के अधिग्रहण की लागत का अनुपातिक संविभाजन।

- (ख) इन दो कारकों को अपनाने का विचार यह था कि ये दोनों ही विचाराधीन भूमि के लिए जेएनपीटी द्वारा किये गए वास्तविक व्यय हैं और इन्हें चरण-I के विकासक से वसूल करना है।

- (ख) जेएनपीटी द्वारा भूमि पर व्यय की गई कुल विकास लागत को पट्टा किराये के रूप में विकासक/यूनिटों से वसूले जाने के लिए कुल निवेश के रूप में लिया गया है। निवेश को 3 वर्ष की अवधि में चरणबद्ध किया गया है और समग्र परियोजना लागत पर अतिरिक्त व्यय पर भी सुविचार किया गया है। भूमि की यूनिट लागत निकाली गई है और उसे ही भूमि का बाजार मूल्य मान लिया गया है और इसके आधार पर 6% पट्टा किराये निकाले गए हैं।

- (घ) चूंकि शुष्क पत्तन परियोजना से जेएनपीटी के यातायात में काफी भरपाई होगी, भूमि से ज्यादा राजस्व प्राप्त करने की अलग से कोई प्रत्याशा नहीं है। परंतु विचार रोजगार पैदा करना, ऐसी सुविधा बनाना जो व्यापार और पत्तन को बढ़ावा दे और यथाशीघ्र निवेशों की वसूली हो सके।

- (ङ) यह भी कि, विषयक भूमि नियमित पत्तन के साथ लगी भूमि नहीं है, यह एक शुष्क पत्तन है और इसलिए उसके लिए पट्टा किराये को अंतिम रूप देने के लिए



भिन्न पद्धति की जरूरत है। पत्तन विकासक/उद्योगों को प्लॉटों के आवंटन के समय पट्टा किरायों/अन्य गारंटीयुक्त किरायों के लिए पत्तन ज्यादा से ज्यादा नीलामी कर सकता है।

- (च) वसूल की जाने वाली कुल लागते निकालने के पश्चात्, जेएनपीटी ने 2% अनुमोदित वृद्धि पर सुविचार करते हुए इन वर्षों में पट्टा किरायों से राजस्व का प्रक्षेपण किया और दीर्घकालीन जी-सैक दर (जनवरी 2018 में आरबीआई बुलेटीन में यथाप्रकाशित) के समान छूट कारक का प्रयोग करते हुए छूट दी गई। ऐसा करके, निकाली गई एनपीटी दर को जेएनपीटी द्वारा अपफ्रंट पट्टा भुगतान (आरक्षित मूल्य) के रूप में प्रस्तावित किया।

- (छ) **कदम 1: शुष्क पत्तन के चरण- I के लिए समग्र परियोजना विकास लागत का आकलन**

आकस्मिक व्यय, बीमा, बाजार व्यय आदि जैसे कारकों के साथ-साथ भूमि विकास पर पहले से आयी लागत परियोजना विकास लागत निकाली गई है।

जेएनपीटी द्वारा बुनियादी अवसंरचना पर किये जाने वाले व्यय की अनुमानित विकास लागत (चरण-1 को अनुपातिक रूप से संविभाजित अर्थात् कुल लागत गुणा 0.25 का गुणांक कारक)		
भवन निर्माण	₹	3,31,78,572.60
विद्युत उप-केंद्र निर्माण	₹	67,55,716.05
चारदीवारी का निर्माण	₹	1,16,64,869.72
ईएसआर और जलापूर्ति पाइपलाइनों का निर्माण	₹	1,23,89,482.82
एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	₹	1,20,47,693.63
समतल करना और समेकन	₹	2,64,60,000.00
ईंधन स्टेशन का निर्माण	₹	-
अग्निशमन केंद्र का निर्माण	₹	63,30,356.15
रेल प्रहस्तन क्षेत्र का निर्माण	₹	1,96,00,000.00
छतरी के साथ प्रवेश/निकास का निर्माण	₹	26,27,222.91
<b>बुनियादी निर्माण लागत (बीसीसी)</b>	<b>₹</b>	<b>13,10,53,914</b>

**टिप्पणी:** आकस्मिक, लागत, पीएमसी सेवाओं की लागत, बाजार व्यय और अन्य व्यय, ऊपर की सारणी में यथा-उल्लिखित को बाजार प्रथा के अनुरूप निकाला गया है।

इसके अतिरिक्त, ईंधन लागत, श्रम लागत आदि पर 2% की विचलन सीमा निकाली गई है तथा बुनियादी निर्माण लागत (बीसीसी) में 2% पीएमसी प्रभार भी जोड़े गए हैं।

घटक	यूनिट	मूल्य
ईंधन लागत श्रम लागत आदि में वृद्धि के कारण विचलन सीमा	2% बीसीसी	26,21,078
परियोजना निगरानी परामर्शदाता व्यय	2% बीसीसी	26,21,078

इसके अतिरिक्त, परियोजना निर्माण चक्र 3 वर्षों में निम्नलिखित ढंग से चरण-वार संकल्पित किया गया है। प्रति वर्ष निर्माण का समापन प्रतिशत पर जेएनपीटी द्वारा इसी प्रकार की परियोजनाओं की निर्माण अनुसूची और इसी किस्म के ईपीसी निर्माण कार्यों में सामान्य औद्योगिक प्रवृत्तियों को ध्यान में रखकर सुविचार किया गया है।

वर्ष-वार प्रतिशत निर्माण		
वर्ष 1	वर्ष 2	वर्ष 3
35%	50%	15%

तत्पश्चात्, भूमि पर परियोजना लागत का अंतिम मूल्य निकालने के लिए बाजार व्ययों के साथ-साथ अनुवीक्षण व्यय भी जोड़े गए। प्रत्येक शीर्ष (बीमा, आकस्मिकता, विपणन आदि) के व्यय पर सामान्य औद्योगिक प्रथा और समान परियोजनाओं को ध्यान में रखकर सुविचार किया गया है:-

प्रतिमान	यूनिट	वर्ष		
		2017	2018	2019
वृद्धि कारक (वर्ष-दर-वर्ष)	2% प्रति वर्ष	1.000	1.020	1.040
प्रतिशत निर्माण कारक		35%	50%	15%
कुल सिविल लागत (वृद्धि सहित)	₹	4,58,68,870	6,68,37,496	2,04,52,274
बीमा/ कर	1% वर्ष-दर-वर्ष लागत	4,58,688.70	6,68,375	2,04,523
आरम्भिक लागत	1% वर्ष-दर-वर्ष लागत	4,58,688.70	6,68,375	2,04,523
आकस्मिक लागत	3% वर्ष-दर-वर्ष लागत	13,76,066.10	20,05,125	6,13,568
विपणन और विज्ञापन लागत	1% वर्ष-दर-वर्ष लागत	4,58,688.70	6,68,374.96	2,04,523
		<b>4,86,21,002</b>	<b>7,08,47,746</b>	<b>2,16,79,410</b>
<b>कुल परियोजना लागत (आईडीसी छोड़कर और पीएम प्रभार तथा 2% प्रत्येक की विचलन लागत जोड़कर)</b>	₹	<b>14,63,90,315</b>		

(ज) कदम 2: शुष्क पत्तन के लिए चिन्हित भूमि के अधिग्रहण की लागत निकालना

शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए चिन्हित भूमि जेएनपीटी द्वारा 2017 में अधिग्रहीत की गई थी। भूमि के अधिग्रहण की लागत जेएनपीटी के निवेश के रूप में फैक्टर की गई। चूंकि, भूमि अधिग्रहण के लिए कीमत वर्ष 2017 में भुगतान की गई यह मान लिया जाता है कि ब्याज का कोई नुकसान नहीं हुआ और कीमत वही रही। तत्पश्चात्, चरण-1 के लिए भूमि की लागत अनुपातिक रूप से संविभाजित की गई और निवेश की वसूली के लिए सुविचार में लिया गया।

प्रतिमान	यूनिट	मूल्य
<b>140.01 है. सरकारी भूमि की भूमि अधिग्रहण लागत ( 10% के टीडीएस सहित)</b>	₹	57,55,03,250
7 लाख रु. प्रति एकड़ की दर से किसानों को क्षतिपूर्ति राशि	₹	24,20,77,290
खरीद का वर्ष	वर्ष	2017
जेएनपीटी द्वारा प्रदत्त स्टाम्प ड्यूटी	₹	5785100
जेएनपीटी द्वारा प्रदत्त पंजीकरण प्रभार	₹	32,320
कुल भू-क्षेत्र	हेक्टेयर	140.01
<b>346 एकड़ भूमि की कुल अधिग्रहण लागत</b>	₹	82,33,97,960
कुल भू-क्षेत्र	एकड़	346
चरण-1 विकास	एकड़	86.43
<b>केवल चरण-1 के विकास के लिए भूमि का मूल्य</b>	₹	<b>20,60,23,808</b>

(झ) कदम 3: अंचल में कीमत निर्धारण बेंचमार्क

अंचल में समान संपदाओं या औद्योगिक पार्कों में वर्तमान दरों पर भूमि की दरों के बेंचमार्क के लिए सुविचार किया गया है। समान सुविधाओं की आंचलिक भू-परिदृश्य (लैंड स्केपिंग) के लिए महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम (एमआईडीसी) द्वारा ऐसे स्थलों पर जैसे वर्धा और नागपुर अत्युत्तम संपदाओं में से एक का हवाला दिया गया। वर्धा और नागपुर अंचल में एमआईडीसी में प्लोटों का सारांश नीचे दिया जा रहा है:-

शुष्क पत्तन वर्धा से 200 कि.मी. के भीतर निकटस्थ अंचलों में एमआईडीसी की समग्र औसत दरें	200 आईएनआर से 2130 रु. प्रति वर्ग मीटर
---	--

**निकटस्थ औद्योगिक संपदाओं का ब्यौरा इस प्रकार है:**

उद्योग नाम	औद्योगिक दरें	वाणिज्यिक दरें	रिहायशी दरें	वर्धा शुष्क पोर्ट से औसत दूरी (किमी में)	विद्यमान उद्योग
अतिरिक्त चंद्रपुर	310	620	465	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• रामा सिंथेटिक</li> <li>• हुंडई यूनिटेक</li> <li>• कैडिको</li> <li>• हल्दीराम</li> <li>• बिको तथा वैद्यनाथ</li> <li>• संविजय ग्रुप (स्टील रोलिंग)</li> <li>• यूनिजुलस लाइफ साइंसेज लि.</li> <li>• जयदीप इंडस्ट्रियल प्रॉडक्स</li> <li>• जायका मोटर्स लि.</li> <li>• कृष्णा हासिटैक्स</li> <li>• कंपा एन्ट्रप्राइजेस</li> <li>• महानंदा डेयरी</li> <li>• महिंद्र एंड महिंद्रा लि</li> <li>• मयूर मिनिरल वर्क्स</li> <li>• मिलन स्टील एंड मेटल एन्ट्रप्राइजेस</li> <li>• मिनी आयरन एवं स्टील प्रा. लि.</li> <li>• नागपुर सिमेंट प्राडक्ट्स प्रा.लि.</li> <li>• नागपुर रिफ़ेक्ट्रीज प्रा.लि.</li> <li>• ओमेगा पालीकोट</li> <li>• पैरामाडंट कैमिकल्स</li> <li>• पालिफिल्म इंडस्ट्रीज</li> <li>• रासिक पेपर्स</li> <li>• एस.एस. इंडस्ट्रीज</li> <li>• संविजय रॉलिंग एंड इंजी.लि.</li> <li>• इंडस पेपर्स</li> <li>• सुप्रीत फूड इंडस्ट्रीज</li> <li>• एपसिलन केबल प्रा.लि.</li> <li>• विदर्भा वीवरेजस</li> <li>• विदर्भ प्लास्टिक्स प्रा.लि.</li> </ul>
भद्रावती	175	350	265	90	
भंडारा	80	160	120	123	
भिवापुर	75	150	-	79	
बूटिबोरी	1450	2900	2175	18	
बूटिबोरी पांच तारा	1450	2900	2175	18	
चंद्रपुर	310	620	465	111	
चिमूर	60	120	-	80	
देवली	250	450	375	57	
गढचिरोली	10	15	10	193	
घुगस	120	240	180	112	
गोदिया	110	220	-	173	
हिननघाट	75	150	-	45	
कमलेश्वर	595	1190	893	19	
करंजा	60	120	-	175	
कटोल	200	400	300	50	
कुही	70	140	-	75	
लखंदर	35	70	-	129	
मोहादी	70	140	-	119	
मुल	60	120	-	162	
नागभिड़	70	140	-	103	
नागपुर (हिंंगना)	2130	4260	3195	45	

**इस प्रस्ताव में विश्लेषण के प्रयोजन से, संदर्भ रेंज 200 रु. से 2130 रु. प्रति वर्ग मीटर अपनायी गई है:**

औद्योगिक भूमि दरें नागपुर से दूर के अंचलों में काफी कम हैं, क्योंकि नागपुर के निकट एमआईडीसी अंचलों में सुविधाओं, कनेक्टिविटी और ग्राहक आधार का विकास हो चुका है और भूमि की दरे चढ़ाव की ओर हैं। अत्यधिक महंगा नागपुर (हिंंगा) है जहां 2130 रु. प्रति वर्ग मीटर की दर है।

(ज) **कदम 4: संस्तुत भूमि दरों का परिकलन**

भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए अपनायी गई पद्धति महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा 2015 में अधिसूचित अद्यतन दिशानिर्देशों के अनुरूप है। मूल्यांकन के लिए अपनायी गई गणना के ब्यौरा का

इस खंड में उल्लेख किया गया है। मूल्यांकन के लिए प्रयुक्त उक्त प्रतिमान इस प्रकार है:

प्रतिमान	राशि	माप की इकाई
पट्टा अवधि	30	वर्ष
पट्टा किराया मूल्य	भूमि के पूंजीगत मूल्य का 6%	आईएनआर में प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
वृद्धि प्रत्येक वर्ष	1	वर्ष
पट्टा किराया वृद्धि	2%	प्रति वर्ष (जेएनपीटी द्वारा अपनाये गए भू-आबंटन दिशानिर्देशों के अनुसार)
छूट की दरें	7.25%	10 वर्ष जी-सैक यील्ड दर -2 क्यू के लिए (2017-18) आरबीआई बुलेटिन जनवरी 2018 के अनुसार

ऊपर दिये गऊपर दिये गए कारकों पर विचार करते हुए लागत वसूली पद्धति और भू-नीति दिशानिर्देशों के आधार पर विस्तृत गणना की गई है।

(i) **वार्षिक पट्टा किराया विकल्प के संदर्भ में**

	यूनिट	मूल्य
वर्ष 2017 में 346 एकड़ भूमि की वास्तविक लागत	₹	82,33,97,960
चरण-1 विकास में वसूली के लिए सुविचारित भूमि का लागत	₹	20,60,23,808
कुल परियोजना लागत (आईडीसी छोड़कर)- कदम 1 के अनुसार	₹	14,63,90,315
<b>विकासक से वसूली जाने वाली कुल लागत</b>	₹	35,24,14,123
भूमि की लागत प्रति एकड़ (विकास प्रभारों सहित) चरण-1 क्षेत्र (42.78 एकड़ बिक्री योग्य क्षेत्र को सुविचार में लेते हुए)	₹ लागत प्रति एकड़	82
भूमि का बाजार मूल्य प्रति वर्ग मीटर	₹ प्रति वर्ग मीटर	<b>2036.08</b>
वार्षिक पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर	<b>लागत का 6%</b>	<b>122.17</b> <b>मानलो (130)</b>

इस प्रयोजन के लिए छूट दर आरबीआई द्वारा प्रकाशित 10 वर्षीय जी-सैक दर पर विचार किया गया है, क्योंकि 30 वर्ष जी-सैक के स्थान पर 10 वर्ष जी-सैक अधिक व्यापार योग्य और विपणन योग्य है।

(ii) **अपफ्रंट प्रीमियम भुगतान के संदर्भ में**

इस विधि में, वार्षिक पट्टा किराये को जैसा ऊपर परिकलित किया गया है, यानी 130/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष को दिशानिर्देशों के अनुसार अपनायी गई दर से बढ़ा दिया गया है और प्रत्येक वर्ष राशि का निवल वर्तमान मूल्य जनवरी 2018 में आरबीआई द्वारा प्रकाशित दीर्घकालीन जी-सैक दर की छूट दर पर परिकलित की गई है।

ऊपर दिये गए इनपुट के साथ पट्टा किराया मूल्यों को 30 वर्षों की अवधि के लिए 2% प्रति वर्ष की दर से बढ़ा दिया गया है और एनपीवी का परिकलन 7.25% की छूट दर पर किया गया है। **30 वर्ष के पट्टे के लिए वार्षिक पट्टा किराये का निवल वर्तमान मूल्य (एनपीवी 1927/-रु. प्रति वर्ग मीटर निकलती है (मान लो 2000 रु. प्रति वर्ग मीटर)**

(ट) मूल्य निर्धारण प्रणाली की जेएनपीटी के बोर्ड और भूमि आबंटन समिति द्वारा बड़ी बुद्धिमता से समीक्षा की गयी है और शुष्क पत्तन के चरण-1 की बोली के लिए उपयुक्त पायी गई है। उक्त को देखते हुए, जेएनपीटी ने आबंटित की जाने

वाली भूमि के पट्टे के लिए अपफ्रंट भुगतान हेतु इसे न्यूनतम आरक्षित मूल्य के रूप में रखने का निर्णय लिया है। ऊपर उल्लिखित दरें शुष्क पत्तन क्षेत्र (चरण-I) में आबंटन प्रयोजन के लिए ही हैं।

इसके अतिरिक्त, निविदा प्रक्रिया के पहले चरण के पूरा हो जाने पर, पत्तन द्वारा प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव की दर को शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि आबंटन के लिए निविदा प्रक्रिया के अगले चरण में आरक्षित कीमत के रूप में रखा जायेगा।

इसके अतिरिक्त, फरवरी 2018 के अंत तक, लगभग 35 हैक्टेयर भूमि बोली के प्रथम चरण में शुष्क पत्तन की बोली के लिए पत्तन की मंशा को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण से संस्तुत दरों के यथाशीघ्र अनुमोदन और अधिसूचित करने का अनुरोध किया जाता है।

3.3. जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत दरमानों के संगत उद्धरण नीचे पुनः उद्धरित किये जाते हैं।

**“पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान:**

शुष्क पत्तन के विकास के लिए भूमि का आबंटन निम्नलिखित दरों पर किया जाता है:

क्र.सं.	जोन	वार्षिक पट्टा किराया की आरक्षित कीमत (रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)
1	शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर भूमि (चरण-I) आईसीडी विकास के लिए आबंटित भूमि। महाराष्ट्र वर्धा जिले में पारसोडी और डोरली गांवों,	130/-

3.4. जैसा एलएसी की रिपोर्ट से पता चलता है, रेलवे साइडिंग और भीतरी सड़कों के विकास पर किये जाने वाले व्यय पर पट्टा परिकलन में यह कहते हुए विचार नहीं किया गया कि यह परियोजना को प्रचालित करने के लिए जेएनपीटी का अपफ्रंट निवेश है जो बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराता है और कीमतों को प्रतिस्पर्धी रखता है।

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, जेएनपीटी के 17 जनवरी, 2018 और 17 फरवरी, 2018 के प्रस्तावों की प्रतियां प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ भावी अबंटितियों (जेएनपीटी द्वारा दी गई सूची के अनुसार) को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई। ऑल कार्गो लाजिस्टिक्स लिमिटेड (एएलएल) ने अपनी टिप्पणियां भेजी जिन्हें फीडबैक सूचना के रूप में जेएनपीटी को भेज दिया गया। 16 मार्च, 2018 और 3 अप्रैल 2018 के अनुस्मारकों के पश्चात्, जेएनपीटी ने 10 अप्रैल, 2018 के अपने पत्र के साथ अपनी टिप्पणियां दी।

5. प्रस्ताव कि आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, जेएनपीटी को कुछेक मुद्दों पर सूचना/स्पष्टीकरण देने के लिए हमारे 27 फरवरी 2018 के पत्र द्वारा अनुरोध किया गया था। हमारे 16 मार्च 2018 और 03 अप्रैल 2018 के अनुस्मारकों के पश्चात् जेएनपीटी ने अपने 04 अप्रैल 2018 के ई-मेल द्वारा अपना उत्तर भेजा। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना और जेएनपीटी के उन पर प्रत्युत्तर को नीचे सारणीबद्ध किया गया है:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	जेएनपीटी का उत्तर
(i)	जेएनपीटी स्पष्ट करे कि क्या पारसोडी और डोरली स्थित शुष्क पत्तन की भूमि जेएनपीटी की भू-प्रयोग योजना के अनुरूप है?	जेएनपीटी की भू-प्रयोग योजना क्षेत्र को पत्तन सीमाओं के भीतर ही मानती है। चूंकि शुष्क पत्तन क्षेत्र न्हावा शेवा, नवी मुंबई में स्थित पत्तन क्षेत्र के भीतर नहीं हैं, उक्त भूमि की विकास योजना और भू-प्रयोग वर्गीकरण को वर्धा विकास योजना में यथाविनिर्दिष्ट पर विचार किया गया है।
(ii)	जेएनपीटी द्वारा अपने 17 फरवरी 2018 के पत्र के द्वारा भेजी गई भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट में शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि आबंटन के लिए न्यूनतम आरक्षित कीमत नियतम के लिए परियोजना सलाहकार मैसर्स अर्नस्ट एंड यंग एलएलपी की रिपोर्ट का हवाला दिया गया है। उक्त रिपोर्ट की प्रति भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट के साथ संलग्न नहीं पाई गई। जेएनपीटी उसकी प्रति भेजे।	मैसर्स अर्नस्ट एवं यंग एलएलपी, परियोजना सलाहकार की प्रति भेजी जा रही है।

(iii)	जेएनपीटी का प्रस्ताव बताता है कि भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण के लिए भू-आबंटन समिति ने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में दिये गए विभिन्न कारकों पर चर्चा और विश्लेषण किया है। तथापि, एलएसी की रिपोर्ट उक्त स्थिति को नहीं दर्शाती।	भूमि पट्टा किराये निर्धारित करते समय, भू-आबंटन समिति ने समीक्षा की और अपनी रिपोर्ट में परियोजना सलाहकार मैसर्स अर्नस्ट एंड यंग एलएलपी द्वारा अपनायी गई पद्धति से सहमति जतायी है। भू-नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 में दिये गए सभी कारकों पर विचार किया तथा मदवार विश्लेषण दिया गया है।
(iv)	जेएनपीटी को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 14 में अनुबद्ध शर्त के अनुरूप पाइपलाइन/कन्वेयर आदि डालने के लिए मार्गाधिकार अनुमति की मंजूरी के संबंध में सोपाधिकताएं निर्धारित करते पर विचार करना चाहिए।	तदनुसार, हमने संशोधित दरमानों में संगत खंड के जोड़ने का प्रस्ताव किया है: - "शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर पाइपलाइन/कन्वेयर आदि (यदि अपेक्षित होगा) डालने के लिए बोर्ड के अनुमोदन से मार्गाधिकार अनुमति दी जाएगी। यह न पट्टे पर होगी और न ही लाइसेंस पर। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का आबंटन नहीं होगा इन्हें सामूहिक उपयोक्ता आधार पर बिछाया जायेगा और यदि उसी पाइपलाइन की जरूरत किसी दूसरे पक्ष को पड़ती तो इसे पत्तन न्यास बोर्ड और पक्षों के बीच सहमति की शर्तों पर काम में लाया जा सकेगा। पक्षों को पत्तन द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा।"

6.1. इस मामले में 20 अप्रैल, 2018 को प्राधिकरण के कार्यालय में, संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। संयुक्त सुनवाई में जेएनपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर-प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में जेएनपीटी और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

6.2. जैसा संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया, प्रयोक्ताओं को प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां/अतिरिक्त टिप्पणियां भेजने का अनुरोध किया गया था। तदनुसार, केंद्रीय भंडागार निगम (सीडब्ल्यूसी) ने अपने 05 अप्रैल, 2018 के पत्र के द्वारा अपनी टिप्पणियां भेजी, जिन्हे फीडबैक सूचना के रूप में जेएनपीटी को भेज दिया गया। जेएनपीटी ने अपने 10 अप्रैल, 2018 के पत्र के द्वारा अपना उत्तर दिया।

7. 05 अप्रैल, 2018 के ई-मेल द्वारा सूचना/स्पष्टीकरण भेजते समय, जेएनपीटी ने संकेत दिया कि पत्तन ने निजी निवेशकों को संपूर्ण क्षेत्र के साथ-साथ चरण-1 क्षेत्र के लिए बोली लगाने का विकल्प देने की संकल्पना की है। इस प्रकार पत्तन ने बताया है कि उसके द्वारा एक अनुपूरक प्रस्ताव तैयार किया जा रहा है जिसे प्राधिकरण के भेजा जायेगा। जेएनपीटी ने यह स्पष्ट रूप से नहीं बताया कि क्या उसके द्वारा अपने 05 अप्रैल, 2018 के ई-मेल के अंतर्गत प्रस्तुत दरमानों कोई परिवर्तन होगा और क्या उसके जनवरी, 2018 के आरंभिक प्रस्ताव को रोक लिया जाए। इसलिए जेएनपीटी को हमारे 6 अप्रैल, 2018 के द्वारा स्थिति स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया। इस संबंध में जेएनपीटी ने अपने 10 अप्रैल 2018 के पत्र के द्वारा बताया कि उसके द्वारा शुष्क पत्तन के चरण-1 क्षेत्र के लिए प्राधिकरण को पहले प्रस्तुत दरमानों में कोई परिवर्तन नहीं है और जनवरी, 2018 के चरण-1 के जेएनपीटी के प्रस्ताव को रोकने की जरूरत नहीं है।

8. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के अभिलेख में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों से प्राप्त टिप्पणियों और दलीलों के उद्धरण संबंधित पक्षों को अलग से भेजे जायेंगे। यह ब्यौरा हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध होंगे।

9. मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्रित सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i) जेएनपीटी ने महाराष्ट्र के विदर्भ अंचल में स्थित वर्धा जिले में 346 एकड़ भूमि में शुष्क पत्तन के विकास की संकल्पना की है। जेएनपीटी ने वर्ष 2017 में 82.34 करोड़ रु. (पूर्णांकित) में अधिगृहीत की है जिसमें 7 लाख रु. प्रति एकड़ किसानों की क्षतिपूर्ति, स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण प्रभार शामिल हैं। शुष्क पत्तन के लिए कैप्टिव मांग प्रदान करने के लिए अंतर्देशी कंटेनर डिपो और औद्योगिक क्षेत्र के लिए 3 चरणों में विकास की संकल्पना की गई है। भावी विकासक आईसीडी और कंटेनर यार्ड, भांडांगार, ट्रक टर्मिनल, अग्निशमन केंद्र आदि जैसी

अनुपंगी सुविधाओं का विकास करेगा। जेएनपीटी रेलवे साइडिंग, वर्क-शॉप, भवन, ईंधन केंद्र आदि जैसे कॉमन क्षेत्र का विकास करेगा। जबकि सभी तीनों चरणों में संबद्ध सुविधाओं और कॉमन क्षेत्र का विकास निहित है, चरण-1 में आईसीडी, भावी विकासक द्वारा आईसीडी और वांछित संबद्ध सुविधाओं का तथा जेएनपीटी द्वारा कॉमन क्षेत्र का विकास शामिल है। पत्तन का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति, 2014 में दी गई अनुबद्धताओं के आधार पर प्रथम चरण के विकास के लिए भावी विकासक को भू-क्षेत्र के आबंटन के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने से संबंधित है। पत्तन के प्रस्ताव को उसके न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है।

- (ii) इस बात पर विचार करते हुए कि शुष्क पत्तन क्षेत्र का चरणबद्ध ढंग से विकास किया जायेगा, जनवरी 2018 में जेएनपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव केवल चरण-1 के विकास के लिए भूमि के पट्टा किराये के नियतन के लिए था। बाद में, यद्यपि, जेएनपीटी ने यह बताया कि वह एक अनुपूरक प्रस्ताव तैयार कर रहा है जिससे निवेशक चरण-1 के विकास के साथ-साथ पूरे क्षेत्र के लिए बोली लगा सके, इसने स्पष्ट किया कि शुष्क पत्तन के चरण-1 के लिए इस प्राधिकरण को पहले से प्रस्तुत दरमानों में कोई परिवर्तन नहीं है और कि जेएनपीटी का चरण-1 के लिए जनवरी, 2018 के प्रस्ताव को रोकने की जरूरत नहीं है। अतः जेएनपीटी के जनवरी, 2018 के प्रस्ताव के साथ-साथ जेएनपीटी द्वारा मामले के संसाधन के दौरान दी गई सूचना/स्पष्टीकरण पर इस विश्लेषण में सुविचार किया जाता है।
- (iii) पत्तन न्यासों से संबंधित भूमियों के लिए पट्टा किराया निर्धारण प्रयोजन से, इस प्राधिकरण को सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन करने का अधिदेश प्राप्त है। जेएनपीटी ने भी यह बताया है कि पट्टा किराये भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार निर्धारित किया जाने हैं। तदनुसार, पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा सभी महापत्तन न्यासों के लिए 17 जुलाई, 2015 को जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में पट्टा किराया निर्धारण के जेएनपीटी के प्रस्ताव को विचारार्थ स्वीकार किया जाता है।
- (iv) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में वित्त, संपदा और यातायात विभागों के अध्यक्षों से युक्त पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि भूमि आबंटन समिति का गठन किया जाना है। जो खंड 13 (क) में दी गई विधि के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगी। तदनुसार, जेएनपीटी ने अध्यक्ष (प्रभारी) की अध्यक्षता में एक भूमि आबंटन समिति का गठन किया गया जिसके अन्य सदस्य मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (पीपीडी) और मुख्य प्रबंधक (यातायात) थे। जेएनपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट की प्रति भेजी है।
- (v) (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का पैरा 13 (क) उसमें निर्धारित पांच कारकों के आधार पर बाजार मूल्य नियत करना विनिर्दिष्ट करता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के उक्त पैरा के अनुसार एलएसी भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए आमतौर पर दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध निम्नलिखित पांच कारकों में उच्चतम कारक पर विचार करती है अर्थात् (i) क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि-रैकनर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण/कार्य के लिए उपलब्ध हो; (ii) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जायेगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर; (iii) ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य; (iv) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य और (v) अन्य कोई संगत कारक जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।

- (ख). इसके अतिरिक्त, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (क) और 13 (ख) के साथ पठित खंड 13 (ग) के अनुसार पत्तन भूमि के नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए पत्तन इस प्राधिकरण के पास प्रस्ताव दायर करेगा जो एलएसी द्वारा संस्तुत बाजार मूल्य, जो सामान्यतया संशोधित दिशानिर्देश 2014 के पैरा 13 (क) में निर्दिष्ट भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के लिए 5 कारकों में से ऊंचे कारक पर विचार करती है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 यह भी अनुबद्ध करते हैं कि यदि एलएसी उच्चतम कारक पर विचार नहीं करती तो इसके कारणों को लिखित में दर्ज करेगी।
- (ग). भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित 5 कारकों के संबंध में एलएसी ने पाया है कि राज्य सरकार के 5.45 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की रेडि-रैक्नर दर पर भू-खंडों को आबंटित करने से जेएनपीटी को भू-खंडों को विकसित करने और शुष्क पत्तन क्षेत्र को प्रचालित करने योग्य बनाने के लिए अवसंरचना निर्माण पर किया गया निवेश भी वसूल नहीं हो पायेगा। एलएसी ने यह भी रिपोर्ट दी कि शुष्क पत्तन क्षेत्र के निकट अभिलेखबद्ध की गई बिक्रय लेन-देन पर भी विचार नहीं किया है। क्योंकि उस क्षेत्र में भूमि के लेन-देन का नवीकरण मामला जेएनपीटी द्वारा किया गया भूमि अधिग्रहण ही है और उक्त अधिग्रहण लागत के आधार पर 2.92 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकाली गई पट्टा किराया दर से जेएनपीटी द्वारा 82.34 करोड़ रु. के निवेश की भरपाई करना संभव नहीं हो पायेगा। इसके अतिरिक्त, पत्तन ने शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि की नीलामी के लिए कोई निविदा जारी नहीं की है। यह भी कि चूंकि पत्तन ने अभी हाल ही में भूमि का अधिग्रहण किया है और चूंकि पत्तन द्वारा किया गया वास्तविक निवेश उपलब्ध है, इसलिए एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक से भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करवाना भी उचित नहीं समझा। उक्त स्थिति को देखते हुए, एलएसी ने “अन्य कोई कारक” पर विचार करने का निर्णय लिया जैसा कि दिशानिर्देशों में अनुबद्ध है। इस संबंध में, भूमि की कीमत निर्धारित में भूमि की अधिग्रहण लागत और परियोजना के चरण-1 में जेएनपीटी द्वारा अवसंरचना सुविधाओं के विकास में खर्च की जाने वाली लागत को हिसाब में लिया है।
- (घ). अधिग्रहण लागत के साथ-साथ चरण-1 से संबंधित अनुमानित विकास लागत को हिसाब में लेने पर भूमि का बाजार मूल्य 2032.68 रु. प्रति वर्ग मीटर निकलता है। तत्पश्चात्, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 13 (ख) में दी गई अनुबद्धता के आधार पर वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित मूल्य भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से किसी भी हालत में कम नहीं होना चाहिए। यह 122/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह निकला है। पट्टा किराये को जेएनपीटी द्वारा 130/-रु. पर पूर्णांकित किया गया है। इस संबंध में गणना का विवरण **अनुलग्नक-1** के रूप में संलग्न है।
- (ङ). 30 वर्ष की अवधि के लिए 130/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पट्टा किराये पर 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि पर विचार करते हुए और 7.25% का छूट कारक लागू करते हुए आबंटिती द्वारा एक बार प्रदत्त की जाने वाली अपक्रंट राशि का जेएनपीटी द्वारा निवल वर्तमान मूल्य 1927/-रु. प्रति वर्ग मीटर निकाला है जिसे 30 वर्ष के पट्टा आधार पर भूमि के आबंटन के लिए 2000/-रु. प्रति वर्ग मीटर पर पूर्णांकित किया गया है।
- (च). ऑल कार्गो लिमिटेड, जिसके साथ विषयक प्रस्ताव पर परामर्श किया गया था, की राय यह है कि विकास लागत और भूमि अधिग्रहण लागत को जोड़ देना त्रुटिपूर्ण है। जबकि भूमि का मूल्य बढ़ता है और उस भूमि पर विकसित अवसंरचना का मूल्य घटता है। इस संबंध में, पत्तन ने बताया है कि भूमि मूल्य निर्धारण के लिए इसी प्रकार की प्रणाली विभिन्न सरकारी संगठनों, पीएसयू और औद्योगिक संपदा प्रदायकों द्वारा अपनायी जा रही है। प्रसंगवश, इसी प्रकार की पद्धति जेएनपीटी द्वारा विशेष आर्थिक क्षेत्र (सेज़) में जेएनपीटी द्वारा भूमि आबंटन के लिए पट्टा किराया निर्धारण



करते समय सुविचारित की गई थी और जिस पर इस प्राधिकरण ने भी विचार किया है। आल कार्गो लि. द्वारा की गई टिप्पणी के संदर्भ में यह मान्य किया जायेगा कि जेएनपीटी ने वार्षिक किराया निर्धारण के लिए बाजार मूल्य के 6% के न्यूनतम स्तर पर आरक्षित मूल्य पर सुविचार किया है और कि 2% के न्यूनतम स्तर पर वार्षिक वृद्धि रखी है जबकि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश का संबंधित खंड इन दो कारकों के विषय में किसी सीमा का निर्धारण नहीं करता।

(vi) मूल्य निर्धारण प्रणाली की जेएनपीटी के बोर्ड और एलएसी द्वारा बड़ी बुद्धिमत्ता से समीक्षा की गई है और शुष्क पत्तन क्षेत्र (चरण-I) के लिए बोली के पहले चरण के लिए उपयुक्त पायी गई है। यह बताया गया है कि एलएसी ऊपर स्पष्ट किये गए अनुसार, भूमि के बाजार मूल्यांकन पर विचार करने के पश्चात् प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंची और इस बात को भी मान्य करते हुए कि जेएनपीटी के न्यासी मंडल ने भी एलएसी द्वारा अंतिम दर को अनुमोदित कर दिया है, और इस बात पर विचार करते हुए कि जेएनपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में की गई अनुबद्धताओं के अनुरूप है, यह प्राधिकरण 130/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के प्रस्तावित किराया को अनुमोदित करने को प्रवृत्त है।

(vii) आल कार्गो लिमिटेड और सीडब्ल्यूसी ने 130/-रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के प्रस्तावित किराये पर इस आधार पर आपत्ति की कि निकटस्थ औद्योगिक संपदा में पट्टा किराये से तुलना करने पर यह दर काफी ऊंची है। इस संबंध में, जेएनपीटी ने ठीक ही कहा है कि पट्टा किराया स्थान, सुविधाओं, अवसंरचना, कनेक्टिविटी आदि जैसे विभिन्न कारकों पर निर्भर करते हैं। चूंकि पत्तन द्वारा पट्टा किराया संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में अंतर्विष्ट अनुबद्धता के आधार पर निर्धारित किया है, पत्तन की यह राय है कि शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए प्रस्तावित किराया सही है।

(viii) जेएनपीटी ने कुछ पारिभाषिक शब्दों की परिभाषाएं प्रस्तावित की हैं अर्थात्., 'बोर्ड', 'प्राधिकरण', 'अध्यक्ष' और 'भूमि', जो महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 में दी गई शब्दावली की निर्धारित परिभाषाओं के अनुरूप है अतः अनुमोदित की जाती है।

(ix) जेएनपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि निर्धारित दरमान वार्षिक पट्टा किरायों पर 2% वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि के अधीन होंगे जब तक कि इन्हें लागू विधियों अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्यथा संशोधित न किया जाए।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 खंड 13 (ग) अनुबद्ध करता है कि वार्षिक वृद्धि की दर 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, जेएनपीटी ने प्रस्तावित किरायों के लिए वार्षिक वृद्धि 2% प्रति वर्ष को अपनाया प्रतीत होता है। इस संदर्भ में यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि अब निर्धारित किराया अनुसूची 5 वर्ष की अवधि के लिए वैध होगी। इस प्रकार, पत्तन द्वारा प्रस्तावित 2% की वार्षिक वृद्धि दर भी किराया अनुसूची की अवधि के दौरान वैध रहेगी तब तक कि किराया अनुसूची की वैधता की अवधि के दौरान एक भिन्न वृद्धि कारक निर्धारित करने वाली नई भूमि प्रभावी नहीं हो जाती। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

(x) इस संबंध में जेएनपीटी ने इस प्रभाव का एक नोट प्रस्तावित किया है कि शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि की पट्टा दरों में भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसरण में सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच वर्षों के पश्चात् संशोधन/समीक्षा की जायेगी। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से प्रभावी नए पट्टों पर लागू होंगी। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13 (ग) इस प्राधिकरण को प्रत्येक पांच वर्ष के पश्चात् दरमानों में संशोधन का अधिदेश देता है। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

- (xi) जेएनपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दरमान भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2015 तत्पश्चात् किए गए संशोधनों (यदि कोई हो) में निर्धारित विनिर्देशों और शर्तों और समय-समय पर सरकार द्वारा संसूचित अन्य लागू कानूनों और विनियमों के अधीन है। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।
- (xii) जेएनपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर पाइपलाइन/कन्वेयर आदि (यदि अपेक्षित होगा) डालने के लिए बोर्ड के अनुमोदन से मार्गाधिकार अनुमति दी जाएगी। यह न पट्टे पर होगी और न ही लाइसेंस पर। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का आबंटन नहीं होगा इन्हें सामूहिक उपयोक्ता आधार पर बिछाया जायेगा और यदि उसी पाइपलाइन की जरूरत किसी दूसरे पक्ष को पड़ती है तो इसे पत्तन न्यास बोर्ड और पक्षों के बीच सहमति की शर्तों पर काम में लाया जा सकेगा। पक्षों को पत्तन द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा। यह टिप्पणी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप पायी गई है अतः अनुमोदित की जाती है।

10.1. परिणाम में और ऊपर दिये गये कारणों तथा सामूहिक विचार विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण शुष्क पत्तन क्षेत्र में स्थित भूमि के आबंटन के लिए दरमानों का उनकी सोपाधिकताओं के साथ अनुमोदन करता है जो **अनुलग्नक - II** पर संलग्न है।

10.2. इस प्राधिकरण द्वारा अपनायी जा रही सामान्य प्रक्रिया के अनुसार, पत्तन संपत्तियों के लिए किराये के प्रथम बार निर्धारण पर 30 दिन का अग्रणी समय के साथ किराया अनुसूची को उत्तरव्यापी प्रभाव दिया जाता है, इसलिए इसे आदेश की भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति पर प्रभावी बनाया जाता है और यह पांच वर्ष तक प्रभावी रहेगी। दिया गया अनुमोदन उस अवधि की समाप्ति पर स्वतः व्यपगत हो जायेगा जब तक की इस प्राधिकरण द्वारा इसका विशिष्ट रूप से विस्तार नहीं कर दिया जाता।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)  
[विज्ञापन-III/4/असा./80/18]

## अनुलग्नक - I

### जेएनपीटी शुष्क पत्तन क्षेत्र के पट्टा किराये निकालने के लिए गणना

1	शुष्क पत्तन क्षेत्र के लिए निर्धारित कुल क्षेत्र (1 हैक्टेयर =2.47105 एकड़)	140 हैक्टेयर (346 एकड़)			
2	विकास की चरण-वार संकल्पना (वर्ग मीटरों में)				
	चरण I	चरण II	चरण III		
	विकसित किए जाने वाला क्षेत्र	173087.94	146501.30	214537.30	
	कॉमन क्षेत्र	106546.	24270.01	53912.46	
	सड़क क्षेत्र	69870.00	20160.00	62820.00	
	कुल क्षेत्र (वर्ग मीटर में)	349504.02	190931.31	331269.76	871705.09 वर्ग मीटर
	कुल क्षेत्र (एकड़ में) (1 एकड़ = 4046.86	86.36	47.18	81.86	215.40 एकड़

वर्ग मीटर में)					
कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में) (1 हैक्टेयर =	34.95	19.09	33.13	87.17	हैक्टेयर
2.47105 एकड़)					
<b>3</b>	2017 में अर्जन लागत	823397960	रुपये		
	अर्जित क्षेत्र	346	एकड़		
	प्रति एकड़ अर्जन लागत	2379762.89	रुपये		
	<b>चरण-। में वसूल की जाने वाली अर्जन लागत</b>	<b>205516323.2</b>	<b>रुपये</b>		
	<b>(86.36 एकड़)</b>				
<b>4.1</b>	चरण-। की विकास लागत (आधार निर्माण लागत)	131053914			
<b>4.2</b>	आधार निर्माण लागत की संविभाजन	वर्ष1	वर्ष2	वर्ष3	
	वृद्धि कारक (वाई-ओ-वाई)	35%	50%	15%	
	संविभाजित आधार निर्माण लागत	45868870	66837496	20452274	
	1%	458689	668375	204523	
	ब्रीमा				
	1% प्रारंभिक लागत	458689	668375	204523	
	3% आकस्मिक लागत	1376066	2005125	613568	
	1% बाजार लागत	458689	668375	204523	
		48621002	70847746	21679410	
<b>4.3</b>	योग	41148158			
	इंधन और श्रम लागत के लिए आधार लागत पर 2% वृद्धि।	2621078			
	परियोजना निगरानी परामर्श व्यय के लिए आधार लागत पर 2% वृद्धि।	2621078			
<b>4.4</b>	<b>चरण-। की विकास लागत</b>	<b>146390315</b>	<b>रुपये</b>		
<b>5</b>	<b>कुल लागत (अर्जन + विकास) चरण-। में वसूली जाने वाली</b>	<b>351906638</b>	<b>रुपये</b>		
<b>6</b>	चरण-। में बिक्री योग्य क्षेत्र	42.78	एकड़		
<b>7.1</b>	भूमि का प्रति एकड़ बाजार मूल्य	8225961.62	रुपये प्रति एकड़		
<b>7.2</b>	भूमि का बाजार मूल्य (1 एकड़ = 4046.86 वर्ग मीटर) प्रति वर्ग मीटर	2032.68	रुपये प्रति वर्ग मीटर		

8.1 भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर पट्टा किराया

121.96

रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष

8.2 पट्टा किराये जेएनपीटी द्वारा पूर्णांकित

130 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष

अनुलग्नक— II

**वर्धा महाराष्ट्र में शुल्क पत्तन के विकास के जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास द्वारा अधिग्रहीत भूमि के आबंटन के लिए दरमान**

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और प्रवृत्त होना:**

- (क) इसे वर्धा महाराष्ट्र में शुल्क पत्तन के विकास के लिए पट्टा किराये के प्रयोजन से पत्तन भूमि के आबंटन के लिए जवाहर लाल नेहरू पत्तन न्यास के दरमान कहा जायेगा।
- (ख) यह महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (टीएएमपी) द्वारा विनिर्दिष्ट तारीख को प्रवृत्त होगा।
- (ग) यह वर्धा जिले में पारसोडी और डोरली गांवों में स्थित जेएन पत्तन के स्वामित्व और शुल्क पत्तन के विकास के लिए पहचान किए गए क्षेत्र पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित तारीख से लागू होगा।

2. **परिभाषाएं:**

- (क) पत्तन के संदर्भ में “बोर्ड” से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 के अंतर्गत पत्तन के लिए गठित न्यासी मंडल से है।
- (ख) “प्राधिकरण” से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 47-क के अंतर्गत गठित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- (ग) “अध्यक्ष” से तात्पर्य बोर्ड के अध्यक्ष से है और इसमें महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 14 के अंतर्गत उसके स्थान पर कार्य करने के लिए नियुक्त कोई व्यक्ति शामिल है।
- (घ) “भूमि” से तात्पर्य महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 2 (ट) में दिए गए अर्थ से है।

3. **पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरमान:**

3.1. **शुल्क पत्तन के विकास के लिए भूमि का आबंटन निम्नलिखित दरों पर किया जाता है:**

क्र.सं.	जोन	वार्षिक पट्टा किराया की आरक्षित कीमत (रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)
1	शुल्क पत्तन क्षेत्र के भीतर भूमि (चरण-1 आईसीडी विकास के लिए आबंटित भूमि) पारसोडी और डोरली गांव, जिला वर्धा, महाराष्ट्र।	130/-

3.2. **वार्षिक वृद्धि:**

ऊपर धारा 3.1 में उल्लिखित निर्धारित दरमान वार्षिक पट्टा किराये पर 2% प्रति वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि के अधीन है जब तक और लागू कानूनों द्वारा अन्यथा संशोधित न किए जाएं।

3.3. **दरमानों में संशोधन:**

शुल्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के पट्टे के दरमानों को लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 5 वर्ष पश्चात् संशोधन/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से नए पट्टों पर लागू होंगे।

## 4. निबंधन और शर्तें:

## 4.1. विनियम:

दरमान भूमि प्रबंधन नीति दिशानिर्देश, 2014 तत्पश्चात् किए गए संशोधनों (यदि कोई हो) में निर्धारित विनिर्देशों और शर्तों और समय-समय पर सरकार द्वारा संसूचित अन्य लागू कानूनों और विनियमों के अधीन है।

## 4.2 मार्गाधिकार अनुमति:

शुष्क पत्तन क्षेत्र के भीतर पाइपलाइन/कन्वेयर आदि (यदि अपेक्षित होगा) डालने के लिए बोर्ड के अनुमोदन से मार्गाधिकार अनुमति दी जाएगी। यह न पट्टे पर होगी और न ही लाइसेंस पर। मार्गाधिकार अनुमति देने के लिए किसी पक्ष को भूमि का आबंटन नहीं होगा इन्हें सामूहिक उपयोक्ता आधार पर बिछाया जायेगा और यदि उसी पाइपलाइन की जरूरत किसी दूसरे पक्ष को पड़ती तो इसे पत्तन न्यास बोर्ड और पक्षों के बीच सहमति की शर्तों पर काम में लाया जा सकेगा। पक्षों को पत्तन द्वारा निर्धारित शर्तों का पालन करना होगा।

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 24<sup>th</sup> May, 2018

**No. TAMP/06/2018-JNPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust, seeking approval for notification of Reserve Price for allotment of Land in Dry Port Area at Parsodi and Dorli at Wardha, Maharashtra on lease basis for development of Inland Container Depot cum Industrial Park as in the Order appended hereto.

**Tariff Authority for Major Ports**

**Case No. TAMP/6/2018-JNPT**

**Jawaharlal Nehru Port Trust**

---

**Applicant**

**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**

(Passed on this 7<sup>th</sup> day of March 2018)

This case relates to the proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for notification of Reserve Price for allotment of Land in Dry Port Area at Parsodi and Dorli at Wardha, Maharashtra on lease basis for development of Inland Container Depot cum Industrial Park.

2. The JNPT filed the proposal vide its letter dated 17 January 2018. At our request and followed by a reminder dated 15 February 2018, the JNPT vide its letter dated 17 February 2018 has furnished the Report of the Land Allotment Committee (LAC), and a copy of the approval of the Board of Trustees of the Port with regard to the proposal in reference.

3.1. The submissions made by the JNPT in its letter dated 17 January 2018 are summarised below:

- (i). JNPT is undertaking development of Dry Port at Wardha for which necessary land has been identified and the acquisition formalities have been completed.

- (ii). Going forward, the Port intends to allot the land on lease basis to a private operator/ developer for development and operation of a dry port in the area. Accordingly, the reserve price for the allotment of land on lease basis needs to be notified by TAMP.
- (iii). Thus, a proposal for fixation of land lease rates (approved by the Board) in the dry port area is filed for approval.

3.2. The other main points made by the JNPT in its proposal dated 17 January 2018 are summarised below:

- (i). The project site is located in the Sindhi village of the Wardha District. The overall area of the site is 346 acres. The Dry Port is proposed to be set up in the Wardha district which is located in the Vidarbha region of Maharashtra.
- (ii). **Site Properties and Features:**

Site Attributes	Description
<b>Site Approach Road</b>	State Highway- Wardha Road/ Nagpur-Ratnagiri Road Currently 4 Lane, NHAI plans to widen the road to 6 lane. Widening is in very preliminary stages.
<b>Site Access Road</b>	Currently accessed by single lane kuccha village road . Connected to Wardha Road by Seloo Junction, site approximately 7 km from main junction. There is enough scope for road widening, but will require land acquisition
<b>Railway Connectivity</b>	VPL rail line runs along the site , Connects with Sindhi Railway Station within 3-4 km and Nagpur railway station at around 50 km
<b>Existing entry And Exit Point</b>	Through Seloo Junction. Single Lane Kucha Village Road , 7 km from highway
<b>Distance from Nagpur</b>	57km
<b>Distance and Connectivity from MIHAN</b>	Via Wardha Road. Approximately 30 km
<b>Distance and Connectivity from Butibori Industrial area and Addnl Area</b>	Via Wardha Road, Approximately 20-25 km

The proposed development is envisaged to be an Inland Container Depot (with Co-located Private Freight Terminal) cum Industrial Park wherein a component of the area shall be developed as a Logistics Park (including ICD) while the other component shall be developed as the Industrial Area to provide captive demand for the dry port.

(iii). **Project Snapshot**

<b>Project proponent</b>	Jawaharlal Nehru Port Trust
<b>Project Location</b>	Wardha, Maharashtra
<b>Demarcated Project Area</b>	140.01 hectares
<b>Approach Road</b>	Abutting NH - 361
<b>Key Development Components of the Project</b>	<input type="checkbox"/> Inland Container Depot with co-located Private Freight Terminal (PFT) <input type="checkbox"/> Industrial Area
<b>Type of Industries and Sectors</b>	<input type="checkbox"/> Logistics/ Warehousing/3PL companies <input type="checkbox"/> Engineering sector <input type="checkbox"/> Steel, Articles of Iron and Scrap <input type="checkbox"/> Agro Based (Rice, Soya lecithin) and Food Processing <input type="checkbox"/> Plastic, Paper and Glass sectors
<b>Distance from Major Growth Centre/ nodes of the State</b>	<input type="checkbox"/> JNPT- 700 km <input type="checkbox"/> Mumbai - 650 km

(iv). **Area statement for proposed Development in Phases:**

The dry port is proposed to be developed in phase wise investment and the area proposed for the first phase is mentioned below

Land Use Statement- Phase-Wise							
Use	Plot No.	PHASE 1		PHASE 2		PHASE 3	
		Plot Area in Sqmt	Prop BUA in Sqmt	Plot Area in Sqmt	Prop BUA in Sqmt	Plot Area in Sqmt	Prop BUA in Sqmt
<b>DEVELOPMENT AREA - DEVELOPER</b>							
Inland Container Depot (ICD)	1	49544.00	4700.00				
Container Yard (CY)	2	15515.21	16.00	20361.85	20.00	29187.36	29.00
Warehouse (WH)	3	4307.06	1723.00	6190.62	2476.00	11985.39	4794.0
LIQUID	4	5083.00	2542.00	12800.68	6400.00	43161.34	21581
PA/WS	5	22164.00	7314.00	36792.94	12142.0	28193.29	9304.0
COLD	6	9713.67	3206.00	3512.37	1159.00	3484.50	0.00
Truck Terminal (TT)	7	18954.94	63.00	19042.00	63.00	28345.65	94.00
Empty Container (EC)	9	9593.60	10.00	6847.37	14.00	12400.09	25.00
Commercial	15	11946.19	5973.00	7923.22	3962.00	21056.03	10528.
Open Space	18	17597.49		33030.26		35211.74	
WB	19	2240.78		0.00		1512.00	
Fire Station	20	6428.00	600.00				
	<b>Area in Sqm</b>	<b>173087.94</b>	<b>26147.0</b>	<b>146501.3</b>	<b>26236.0</b>	<b>214537.3</b>	<b>46355</b>
	<b>Area in Acres</b>	<b>43.27</b>		<b>36.63</b>		<b>53.63</b>	
<b>COMMON AREA - JNPT</b>							
RLY SIDING	8	70215.00		0.00		0.00	
RTG W.SHOP	10	0.00		3882.00	971.00	0.00	
RLY W.SHOP	11	0.00		3820.00	1528.00	0.00	
TRAN.L.U.L.	12	21938.00	0.00	0.00		29025.00	0.00
Admin Building	13	3961.29	1981.00	3604.00	1802.00	4997.00	2499.0
Residential	14	0.00	0.00	0.00	0.00	11602.90	13923.
Utility	16	7348.79	1102.00	11335.47	1700.00	7067.56	1060.0
Fuel Station	17	3083.00	462.00	1628.54	244.00	1220.00	183.00
	<b>Area in Sqm</b>	<b>106546.08</b>	<b>3545.00</b>	<b>24270.01</b>	<b>6245.00</b>	<b>53912.46</b>	<b>17665.</b>
	<b>Area in Acres</b>	<b>26.64</b>		<b>6.07</b>		<b>13.48</b>	
	<b>Total Area in Sqm</b>	<b>279634.02</b>	<b>29692.0</b>	<b>170771.3</b>	<b>32481.0</b>	<b>268449.8</b>	<b>64020.</b>
	<b>Total Area in Acres</b>	<b>69.91</b>		<b>42.69</b>		<b>67.11</b>	
<b>ROAD WORK AREA</b>							
30 Mtr Road	in Sqm	55110.00	1837.00	11880.00	396.00	27960.00	932.00
20 Mtr Road	in Sqm	14760.00	738.00	8280.00	414.00	34860.00	1743.0
<b>Total Area of road</b>		<b>69870.00</b>	<b>2575.00</b>	<b>20160.00</b>	<b>810.00</b>	<b>62820.00</b>	<b>2675.0</b>
<b>GROSS AREA</b>	<b>in Sqm</b>	<b>349504.02</b>	<b>Sqm</b>	<b>190931.3</b>	<b>Sqm</b>	<b>331269.8</b>	<b>Sqm</b>
<b>TOTAL DP</b>	<b>in Acres</b>	<b>87.38</b>	<b>Acres</b>	<b>47.73</b>	<b>Acres</b>	<b>82.82</b>	<b>Acres</b>
<b>TOTAL DP</b>	<b>in Ha</b>	<b>34.95</b>	<b>Ha</b>	<b>19.09</b>	<b>Ha</b>	<b>33.13</b>	<b>Ha</b>

(v). **Estimated Project Development Cost:**

Summary of the estimated capital cost of the project is as indicated below:

Sr. No.	Component	Amount in ₹ Lakhs
<b>A: COST FOR PHASE-I</b>		
<b>A-1</b>	<b>Cost for JNPT</b>	
1	Estimated Civil Cost for Infrastructure Development to JNPT for PHASE - I Area	6472.35
	<b>Sub Total</b>	<b>6472.35</b>
<b>A-2</b>	<b>Cost for DEVELOPER</b>	
1	Estimated Civil Cost for Infrastructure Development to Developer - PHASE - I Area	4301.22
2	Cost of Mechanical & Equipment -Phase-I with Scanner	3351.65
	<b>Sub Total</b>	<b>7652.87</b>
	<b>Total Cost for Phase-I</b>	<b>14125.22</b>
<b>B: COST FOR PHASE-II</b>		
<b>B-1</b>	<b>Cost for JNPT</b>	
1	Estimated Civil Cost for Infrastructure Development to JNPT for PHASE - II Area including ROB	2919.79
	<b>Sub Total</b>	<b>2919.79</b>
<b>B-2</b>	<b>Cost for DEVELOPER</b>	
1	Estimated Civil Cost for Infrastructure Development to Developer for PHASE - II	2451.35
2	Cost of Mechanical & Equipment -Phase-II	245.36
	<b>Sub Total</b>	<b>2696.71</b>
	<b>Total Cost for Phase-II</b>	<b>5616.50</b>

<b>C: COST FOR PHASE-III and FUTURE AREA</b>		
<b>C-1</b>	<b>Cost for JNPT</b>	
1	Estimated <b>Civil Cost</b> for Infrastructure Development to <b>JNPT</b> for <b>PHASE III</b> & Future Expansion	8611.58
	<b>Sub Total</b>	<b>8611.58</b>
<b>C-2</b>	<b>Cost for DEVELOPER</b>	
1	Estimated <b>Civil Cost</b> for Infrastructure Development to <b>Developer</b> for PHASE - III & Future Expansion	3904.50
2	Cost of <b>Mechanical &amp; Equipment - Phase-III</b> & Future Expansion	3192.48
	<b>Sub Total</b>	<b>7096.97</b>
	<b>Total Cost for Phase-III</b>	<b>15708.55</b>
	Overall Cost for <b>JNPT</b> for Phase-I+II+III+Future	<b>18003.72</b>
	Overall Cost to <b>Developer</b> for Phase -I+II+III+Future	<b>17446.55</b>
	<b>Grand Total Cost</b>	<b>35450.26</b>

Currently, the port intends to develop the Phase-I of the project and the balance shall be as per industrial requirements. Out of the above, the costs envisaged to be taken up by JNPT (considering all phases) are the following:

<b>Component</b>	<b>Unit</b>	<b>Value</b>
Construction of Building Works	₹	13,26,02,000
Construction of Electric Substation	₹	2,70,00,000
Construction of Compound Wall	₹	4,66,20,000
Construction of ESR & Water Supply Pipe Lines	₹	4,95,16,000
Construction of STP & STP Lines	₹	4,81,50,000
Levelling & Consolidation	₹	15,78,44,000
Construction of Fire Fighting Station	₹	2,53,00,000
Construction of Railway Handling Area	₹	9,42,63,000
Construction of Entry Exit with Canopy	₹	1,05,00,000
<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	₹	<b>59,17,95,000</b>

(vi). **Land Allocation outside the Port's Custom Area**

As per Clause 16 of the Land Policy for Major Ports, 2015, the Land outside custom bond area of the Port shall be given on lease basis only. However, in specific cases, the land can be given on license basis for the port related activities, for reasons to be recorded in writing.

As per the Land Use Plan depicted above, the area identified for the Dry Port falls outside the Custom Bound Area of JN Port. The area shall be allotted to the selected ICD Developer/Co-Developer on Lease basis only.

(vii). **Tenure for Land Allocation**

As per Clause 16.2 of the Land Policy for Major Ports, 2015, land can be leased up to a maximum cumulative period of 30 years with the approval of the Board. For capital intensive project, the Port may decide to fix the tenure of lease for more than 30 years. Such proposals are to be submitted with the recommendations of the Board to the Empowered Committee for its approval. The Port in its land-use plan should identify land which can be allotted on long-term lease basis, i.e. for tenure of 30 years and beyond.

In this regard, the tenure for allotment of land is fixed to 30 years as per the applicable guidelines.

(viii). **Land Allotment Committee**

As per Clause 16.2 (e) of the Land Policy for Major Ports, 2015, a Land Allotment Committee shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. The Land Allotment Committee will finalize the Reserve Price.

Subsequently, a Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Chief Manager (Finance), Chief Manager (PPD) and Chief Manager (Traffic) has been constituted by the port. A Copy of the constitution of the committee is provided in Annexure II.

(ix). **Calculation of the Land Lease Rates and Decision of the Land Allotment Committee**

(a). The methodology for land reserve price fixation as specified in the Land Policy for Major Ports has been adopted for the valuation. The valuation of the Dry Port Land as per the parameters specified in the Policy has been detailed herein.



- (b). Summary of estimation of the Land Lease Rate and View of the Land Allotment Committee
- (i). As per the clause 11 and clause 13 of the Land Policy for Major Ports, 2015 the parameters mentioned for determining the lease rates for land have been considered by the Land Allotment Committee. The various factors that have been discussed and analyzed by the committee are as follows:
- (ii). **State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities**
- The Land use for the area has been classified as “Non-Agricultural”. The conceptual master plan for the dry port envisages plots of various sizes for different identified sectors. However, the overall land usage shall be same for all sectors i.e Non-Agricultural/Industrial zone.
- The area identified for the proposed Dry Port is located in the area which encompasses the following villages/ taluka:
- Village Parsodi, Tal-Seloo, Dist.-Wardha
  - Village Dorli, Tal-Seloo, Dist.- Wardha
- The Website of Department of Registration & Stamps, Government of Maharashtra maintains and displays the data related to the Ready Reckoner values of the land and properties in various districts of Maharashtra. The website has been used as a reference source for the ready reckoner values of the land in the villages identified above. The data gathered from the website has been summarized below:

Ready Reckoner Rates ( Rs per sq. mt.) for 2017			
Sl. No.	Village	Rates (₹ Per sq.mt.)	Classification
1.	Village Parsodi, Tal-Seloo, Dist.-Wardha	740	Non-Agricultural
2.	Village Dorli, Tal-Seloo, Dist.- Wardha	1090	Non-Agricultural

Source: Website of Department of Registration and Stamps, Government of Maharashtra

Based on the above details, the calculation of lease rentals is as follows:

	Unit	Value	Source
Government Guideline Value of the plot of Land (per sq.m)	₹	1090	IGR Maharashtra Website. The maximum of the per sq.m.rates for Parsodi and Dorli has been considered.
Lease Rental @ 6% per annum	₹ Per annum	65.4	
Lease Rental per sq.m. per Month	₹ per month per sq.m.	5.45	
Lease Rental per 100 sq.m. per month	₹ Per 100 sq.m. per month	545	

Considering the above rates and the Land use classified for the Dry Port as “Non-Agricultural”, the average rates for lease rentals work out to be ₹ 545 per sq.mt. It was observed by the Committee that allotment of land parcels at the ready reckoner rates will not recoup the investments of JNPT in developing the land parcels and building the infrastructure for the dry port. Hence, the committee opined that the ready reckoner rates may not be relevant for land allotment purpose.

- (iii). **Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity**

As per the Committee, the vicinity of the port may be referenced to be the region covering the villages of Parsodi and Dorli. However, it was observed that the current land acquired by JNPT is the latest land transaction concluded in the area and the rates furnished to JNPT may be treated as the latest ones. The rate of land acquired by the port has been valued at ₹ 16.45 lakhs per acre and additionally a compensation of ₹ 7 Lakhs per acre was given to the farmers. The effective land value thus was ₹ 23.45 Lakhs per acre (₹ 580 per sq.mt.).

The amount for lease rent works out to be around ` 35 per sq. mt. per annum, which would not be sufficient to recoup the investments incurred by JNPT and hence the factor has not been considered.

(iv). **Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board:**

As per the policy, highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board needs to be considered. However, the port has not floated any such tender for auction-cum-tender for the land in dry port area. Hence, such rates are not available for consideration.

(v). **Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port**

As the subject land has been acquired by the port recently and the actual investment by the port is available, the Committee opined that the appointment of an approved valuer to arrive at the market value is not necessary.

(vi). **Any other relevant factor as may be identified by the Port**

The Land Allotment Committee has decided to work out the lease rate of the land as per the following approach.

- (a). JNPT has worked out the land pricing based on the following two factors:
  - (i). total development cost envisaged to be undertaken by JNPT during Phase-I development (the cost of common utilities being proportionately considered)
  - (ii). Cost of acquisition of the land proportionately apportioned to the Phase-I area to be developed
- (b). The idea of adopting these two factors was that these two are the real expenses incurred by JNPT for the land under consideration and JNPT intends to recover the same from the Phase-I developer.
- (c). The total development cost of the land incurred by JNPT has been taken as the total investment to be recovered from the developer/units by way of lease amount. The investments have been phased over a duration of 3 years and additional charges on the overall project cost has been considered. The unit cost of the land has been worked out and the same has been taken as the market value of land, basis which the 6% of lease rentals have been worked out.
- (d). As the project of Dry Port is expected to greatly complement the traffic of JN Port, there is no separate expectation of earning high revenues from the land. But the objective is to generate employment, build facility that would facilitate trade and the port and realize investments as soon as possible.
- (e). Also, the subject land is not a regular port side land, but is a Dry Port area and hence a different approach is needed to finalize the lease rent for the same. The Port would in any case hold auction for the lease rentals/ other guaranteed rentals at the time of the allotment of the plots to developer/industries.
- (f). After arriving at the total costs to be recovered, JNPT has projected the revenues from the lease rentals over the years by considering the approved escalation of 2% and have discounted the same using a discount factor equivalent of the longest term G-Sec rate (as published in RBI bulletin dated January 2018). By doing so, the NPV rate arrived has been proposed by the JNPT as the upfront lease payment. (Reserve Price).
- (g). Step 1: Estimating the Overall Project Development Cost for Phase-I of the Dry Port.  
  
The project development cost including the factors such as contingency expenses, insurance, marketing expenses etc.as well as the cost already incurred on the land development has been worked out.

<b>Development Cost Estimated to be incurred by JNPT on basic infrastructure (proportionately apportioned to the Phase-I i.e total cost multiplied by Multiplication Factor of 0.25)</b>		
Construction of Building Works	₹	3,31,78,572.60
Construction of Electric Substation	₹	67,55,716.05
Construction of Compound Wall	₹	1,16,64,869.72
Construction of ESR & Water Supply Pipe Lines	₹	1,23,89,482.82
Construction of STP & STP Lines	₹	1,20,47,693.63
Levelling & Consolidation	₹	2,64,60,000.00
Construction of Fuel Stations	₹	-
Construction of Fire Fighting Station	₹	63,30,356.15
Construction of Railway Handling Area	₹	1,96,00,000.00
Construction of Entry Exit with Canopy	₹	26,27,222.91
<b>Base Construction Cost (BCC)</b>	<b>₹</b>	<b>13,10,53,914</b>

Note: Contingency cost, cost towards PMC services, marketing expenses and other expenses as indicated in the table above has been worked out in line with the market practice.

Further, a variation limit of 2% for fuel cost, labor cost etc, and 2% PMC charges has been added to the **base construction cost (BCC)**.

<b>Component</b>	<b>Unit</b>	<b>Value</b>
Variation Limit due to increase in Fuel Cost, Labor Cost etc.	2% of BCC	26,21,078
Project Monitoring Consultant Expenses	2% of BCC	26,21,078

Further, the project construction cycle has been assumed to be phase wise across 3 years in the following manner. The percentage completion of construction per year has been considered keeping in view the construction schedule of similar projects undertaken by JNPT and the general industry trends in EPC works of similar nature.

<b>Year wise Percentage construction</b>		
Year 1	Year 2	Year 3
35%	50%	15%

Subsequently, the year wise marketing expenses as well as monitoring expenses have been added to arrive at the final value of the landed project cost. The expenses for each head (Insurance, contingency, marketing etc.) have been considered keeping in view the general industry practice and projects of similar scale.

<b>Parameter</b>	<b>Unit</b>	<b>Year</b>		
		<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Escalation Factor (y-o-y )	2% per annum	1.000	1.020	1.040
Percentage Construction Factor		35%	50%	15%
Total Civil Cost (including Escalation)	₹	4,58,68,870	6,68,37,496	2,04,52,274
Insurance/Tax	1% of Y-O-Y Cost	4,58,688.70	6,68,375	2,04,523
Preliminary cost	1% of Y-O-Y Cost	4,58,688.70	6,68,375	2,04,523
Contingency Cost	3% of Y-O-Y Cost	13,76,066.10	20,05,125	6,13,568
Marketing and advertisement Cost	1% of Y-O-Y Cost	4,58,688.70	6,68,374.96	2,04,523
		<b>4,86,21,002</b>	<b>7,08,47,746</b>	<b>2,16,79,410</b>
<b>Total Project Cost (Excluding IDC and including PM Charges and variation limit of 2% each)</b>	<b>₹</b>	<b>14,63,90,315</b>		

**(h). Step 2: Arriving at the cost of land acquisition for the land identified for the Dry Port**

The land identified for the Dry Port area was acquired by JNPT in the year 2017. The cost of acquisition of the land has also been factored as an investment from JNPT. Since, the price has been paid for land acquisition in the year 2017, it is assumed that there is no loss of interest and the price remains the same. Subsequently, the land cost for Phase-I has been proportionately apportioned and considered for investment recovery

Parameter	Unit	Value
<b>Land Acquisition Cost for 140.01 ha government land (including TDS of 10%)</b>	₹	57,55,03,250
Compensation Amount paid to Farmers @ 7 Lakhs per Acre	₹	24,20,77,290
Year of Purchase	year	2017
Stamp Duty Paid by JNPT	₹	5785100
Registration Charges Paid by JNPT	₹	32,320
Total Land Area	Hectares	140.01
<b>Total Acquisition Cost of 346 acres of Land</b>	₹	82,33,97,960
Total Land Area	Acres	346
Phase-I Development	Acres	86.43
<b>Cost of Land for development of Phase-I only</b>	₹	<b>20,60,23,808</b>

## (i). Step 3: Pricing benchmarking in the region

Existing rates in the similar estates or industrial parks in the region have been considered for benchmarking the land rates. On a regional landscaping of similar facilities, few of the best estates offered by Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC) in locations such as Wardha and Nagpur is referred. A summary of the plots in MIDC in Wardha and Nagpur regions has been provided below:

Overall MIDC average rates in nearby regions within 200 kms from Dry Port Wardha	INR 200 to 2130 per sq.m
--	--------------------------

The details of the nearby industrial estates is as follows:

Industry Name	Industrial Rates	Commercial Rates	Residential Rates	Avg. Distance from Wardha Dry Port (in Km)	Industries Present
Addl. Chandrapur	310	620	465	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rama Synthetics</li> <li>• Hyundai Unitech</li> <li>• Candico</li> <li>• Halidram</li> <li>• Vico and Baidnath</li> <li>• Sanvijay Group (Steel Rolling)</li> <li>• Unijules Life Sciences Ltd.</li> <li>• Jaideep Industrial Products</li> <li>• Jaika Motors Ltd.</li> <li>• Krishna Hositex</li> <li>• Kampa Enterprises</li> <li>• Mahananda Dairy</li> <li>• Mahindra and Mahindra Ltd.</li> <li>• Mayur Mineral Works</li> <li>• Milan Steel &amp; Metal Enterprises</li> <li>• Mini Iron &amp; Steel Pvt. Ltd.</li> <li>• Nagpur Cement Products Pvt. Ltd.</li> <li>• Nagpur Refractories Pvt. Ltd.</li> <li>• Omega Polycoats</li> <li>• Paramount Chemicals</li> <li>• Polyfilms Industries</li> <li>• Rasik Paper</li> <li>• S. S. Industries</li> <li>• Sanvijay Rolling &amp;</li> </ul>
Bhadrawati	175	350	265	90	
Bhandara	80	160	120	123	
Bhivapur	75	150	-	79	
Butibori	1450	2900	2175	18	
Butibori Five Star	1450	2900	2175	18	
Chandrapur	310	620	465	111	
Chimur	60	120	-	80	
Deoli	250	450	375	57	
Gadchiroli	10	15	10	193	
Ghugus	120	240	180	112	
Gondia	110	220	-	173	
Hinanghat	75	150	-	45	
Kalmeshwar	595	1190	893	19	
Karanja	60	120	-	175	
Katol	200	400	300	50	
Kuhi	70	140	-	75	
Lakhandur	35	70	-	129	
Mohadi	70	140	-	119	
Mul	60	120	-	162	
Nagbhid	70	140	-	103	
Nagpur (Hingna)	2130	4260	3195	45	

Industry Name	Industrial Rates	Commercial Rates	Residential Rates	Avg. Distance from Wardha Dry Port (in Km)	Industries Present
					Engg. Ltd. • Indus Paper • Supreet Food Industries • Epsilon Cables Pvt. Ltd. • Vidarbha Beverages • Vidharba Plastics pvt. Ltd.

**For the purpose of analysis in this proposal, a reference range of ` 200 to ` 2130 per sq. mt. has been adopted.**

The industrial land rates are significantly low in regions far from Nagpur, as the MIDC regions nearer to Nagpur have established facilities, connectivity and client base, the land rates tends to get higher. The highest one being Nagpur (Hingna) with INR 2130 per square meter.

(j). **Step 4: Calculation of recommended Land Rates**

The approach adopted for the land pricing is consistent with the latest guidelines published by the Tariff Authority for Major Ports (TAMP), 2015. The details of the working carried out for the valuation is mentioned in this section. The other key parameters used for valuation are as follows:

The other key parameters used for valuation are as follows:

Parameters	Amount	Unit of Measurement
Lease Period	30	Years
Lease Rental Value	6% of the Capital Value of Land	INR per sq.m. per annum
Escalation every	1	Year
Lease Rental Escalation	2%	Per annum (As per Land Allotment Guidelines adopted by JNPT)
Discount Rate	7.25%	10 Year G-Sec Yield rate for Q2 (2017-18) as per RBI Bulletin January 2018

In consideration of the factors mentioned above, a detailed working has been carried out on cost recovery approach and guidelines of Land Policy.

(i). **In terms of Annual Lease Rental Option**

	Unit	Value
Actual cost of 346 acres of land in the year 2017	₹	82,33,97,960
Cost of Land considered for recovery in Phase-I development	₹	20,60,23,808
Total Project Cost (excluding IDC) as per <b>Step 1</b>	₹	14,63,90,315
<b>Total Cost to be Recovered from the Developer</b>	₹	35,24,14,123
Cost of Land per Acre (including development charges) of Phase-I area (Considering Saleable Area of 42.78 acres)	₹ Lakhs per Acre	82
Market Value of Land per sq.m.	₹ Per Sq.m.	<b>2036.08</b>
<b>Annual Lease Rental per sq.m.</b>	<b>6% of Cost</b>	<b>122.17</b> <b>Say (130)</b>

The discount rate for 10 years G-Sec Yield rate published by RBI has been considered for the purpose, since the 10 year G-Sec are more tradable and marketable than the 30 year G-Sec.

(ii). **In terms of Upfront Premium Payment**

In this method, the annual lease rentals as calculated above i.e ` 130 per sq.m. per annum have been escalated at the rate adopted as per the guidelines and the Net Present Value of the amounts in each year has been

calculated at the discount rate of longest term G-sec rate published by RBI in January 2018.

With the above given inputs, the Lease rental values have been escalated at 2% per annum for 30 years and the NPV has been calculated at a discount rate of 7.25%. **Net Present Value (NPV) of the Annual Lease Rentals for 30 years lease has been worked out to ₹ 1927 per sq. mt. (Say ₹ 2000 per sq. mt.)**

- (k). The pricing strategy has been reviewed diligently by the Board of JNPT & Land Allotment Committee and has been found to be appropriate for the first phase of bidding for the Dry Port. In view of the same, JNPT decided to adopt the same as the Minimum Reserve Price for Upfront Payment towards the lease of the land to be allotted. The rates mentioned above are for allotment purpose in Dry Port area (Phase-I) only.

Further, after finalization of the first phase of the tendering process, the highest offer received by the port would be considered as the Minimum Reserve Price for next phase of tendering process for land allotment in Dry Port area.

Further, keeping in view the intention of the port to bid out the Dry Port land by end of February 2018 admeasuring approx. 35 hectares in the first phase of bidding, TAMP is requested to approve and notify the recommended rates at the earliest.

3.3. The relevant extract of the Scale of Rates furnished by the JNPT is reproduced below:

**“Scale of Rates for Allotment of Port Land:**

Allotment of land for the development of Dry Port as per the rate indicated below:

Sr. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rentals (` per sq.mt per annum)
1	Land inside the Dry Port area in Parsodi and Dorli, Distt. Wardha, Maharashtra	130/-

3.4. As noted from the Report of the LAC, the development cost to be incurred on Railway siding and internal road development has not been considered for lease calculation, considering it as an upfront investment from JNPT to operationalize the project, provide basic utilities and to keep prices competitive.

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the JNPT proposal dated 17 January 2018 and 17 February 2018 was forwarded to the concerned users/ user organisations/ prospective allottees (as per the list furnished by JNPT) for their comments. The Allcargo Logistics Limited (ALL) has furnished its comments, which was forwarded to the JNPT as feedback information. After reminders dated 16 March 2018 and 03 April 2018, the JNPT vide its letter dated 10 April 2018 has furnished its comments.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the JNPT was requested vide our letter dated 27 February 2018 to furnish information/ clarification on a few points. After reminders dated 16 March 2018 and 03 April 2018, the JNPT has responded vide its email dated 04 April 2018. The information/ clarification sought by us and the response of JNPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Information/ clarification sought by us	Reply of JNPT
(i)	The JNPT to clarify whether the land in dry port area at Parsodi and Dorli is covered under the Land Use Plan of JNPT.	The Land Use plan of JNPT considers the area within port limits only. Since, the dry port area is not within the port area in Nhava Sheva, Navi Mumbai; the development plan and land use classification for the said land as specified in Wardha development plan has been considered.
(ii)	The Report of the Land Allotment Committee furnished by JNPT vide its letter dated 17 February 2018 draws	The copy of the report of the project Advisors i.e. M/s Ernst & Young LLP is furnished by JNPT.

	reference to the Report of the Project Advisor M/s. Ernst & Young LLP relating to fixation of Minimum Reserve Price for land allotment in Dry Port area. The copy of the said Report is not found attached with the Report of the Land Allotment Committee. The JNPT to furnish a copy of the same.	
(iii)	The proposal of JNPT states that the Land Allotment Committee (LAC) discussed and analysed the various factors given in the Land Policy Guidelines, 2014, for determination of market value of the land. However, the Report of the LAC does not reflect the said position.	While fixing the land lease rates, the Land Allotment Committee has reviewed and is in consensus with the methodology adopted by the Project Advisor M/s. Ernst & Young LLP in their report. All the factors mentioned in Clause 13 of the Land Policy have been considered and item wise analysis has been given.
(iv)	The JNPT to consider to propose conditionalities with regard to granting right of way permission for laying pipelines/ conveyors, in line with the stipulations contained at Clause 14 of revised Land Policy Guidelines, 2014.	We propose to accordingly add the following relevant clause in the Scale of Rates – “The Right of Way permission for laying pipelines/ conveyors etc. (if required), within dry port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port.”

6.1. A joint hearing in this case was held on 20 April 2018 at the Office of this Authority. At the joint hearing, the JNPT made a Power Point presentation of the proposal. The JNPT and the concerned users/ organization bodies have made their submissions at the joint hearing.

6.2. As decided at the joint hearing, the users were requested to furnish their comments/ additional comments on the proposal. Accordingly, Central Warehousing Corporation (CWC) has furnished its comments vide its letter dated 05 April 2018, which was forwarded to the JNPT as feedback information. The JNPT has responded vide its letter dated 10 April 2018.

7. While furnishing the information/ clarification vide its e-mail dated 05 April 2018, the JNPT has indicated that the port has envisaged to provide option to the private investor to bid for entire area as well as the Phase-I area. The port has stated that a supplementary proposal is being prepared by it and shall be sent to TAMP, post approval from Competent Authority. The JNPT did not categorically stated about whether there would be any change in the Scale of Rates submitted by JNPT under cover of its email dated 05 April 2018 and whether its initial proposal of January 2018 on the subject should be kept on hold. The JNPT was, therefore, requested vide our letter dated 06 April 2018 to clarify the position. In this connection, the JNPT vide its letter dated 10 April 2018 has stated that there is no change envisaged in the Scale of Rates submitted to TAMP earlier for Phase-I area of the Dry Port and that the JNPT proposal of January 2018 for Phase-I need not be kept on hold.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The JNPT has conceptualized to develop a Dry Port area on 346 acres of the land in the Wardha district located in the Vidarbha region of Maharashtra. The JNPT has acquired the land in the year 2017 at ₹ 82.34 crores (rounded off) including compensation amount paid to farmers at ₹ 7 lakh per acre, stamp duty and Registration charges. It envisages to develop the land in three phases for Inland Container Depot and Industrial area to provide captive demand for the Dry Port. The Prospective Developer would develop the ICD and the associated facilities like container yard, Warehouse, Truck Terminals, Fire Station etc. The JNPT would develop common area like Railway siding, work shop, buildings, Fuel Station etc. While all the three phases involve development of associated facilities and common area, Phase-I involves development of ICD, requisite associated facilities by the Prospective Developer and common area by the JNPT. The proposal of the port is to fix lease rental for allotment of land area to the Prospective Developer for development of ICD and associated facilities in the first phase of

development based on the stipulations contained in the amended Land Policy Guidelines of 2014. The proposal of the port has the approval of its Board of Trustees.

- (ii). Despite the plan that the dry port area would be developed in a phased manner, the proposal filed by JNPT in January 2018 is for fixing the lease rental for the land to be developed in Phase – I only. Subsequently, though the JNPT communicated that it is in the process of preparation of a supplementary proposal to enable the investor to bid for entire area as well as the Phase-I area, it has categorically stated that there is no change envisaged in the Scale of Rates submitted to this Authority for Phase-I area of the Dry Port and that the JNPT proposal of January 2018 for Phase-I need not be kept on hold. Hence, the JNPT proposal of January 2018 alongwith the information/ clarification furnished by the JNPT during the processing of the case in reference is considered in the analysis.
- (iii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The JNPT has also stated that the lease rental is to be fixed following the Land Policy Guidelines. Accordingly, the proposal of JNPT has been taken up for fixing lease rental following the latest Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts on 17 July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the JNPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the chairmanship of the Chairman (i/c) and with Chief Manager (Finance), Chief Manager (Traffic) and Chief Manager (PPD) being the other members of the Committee. The JNPT has furnished a copy of the Report of the LAC.
- (v).
  - (a). Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as listed thereunder. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the LAC normally is to take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as identified by the Port.
  - (b). Further, as per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) of the land policy guidelines of 2014. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
  - (c). Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the LAC is reported to have observed that allotment of land parcels at the State Government's Ready Reckoner rate ₹ 5.45 per Sq. meter per month would not recoup the investments of JNPT in developing the land parcels and building the infrastructure for operationalizing the Dry port area. The LAC is also reported to have not taken into account the sale transactions recorded in the vicinity of the Dry port area, on the ground that acquisition of the land by JNPT is the latest land transaction concluded in the area and that the lease rent so worked out at ₹ 2.92 per sq. meter per month based on the said acquisition cost would not be sufficient to recoup the investment of ₹ 82.34 crores incurred by JNPT. Further, since the port had not floated any tender for auction of the land in dry port area, such rates were not available for consideration of the LAC. Also, since the land has been acquired by the port recently and since the actual investment by the port is available, the LAC is reported to have not felt the necessity to determine the market value of the land by an approved valuer. In view of the above position, the LAC has decided to adopt 'any of the factor' as stipulated in the Guidelines. In this connection, the LAC is seen to have worked out the land pricing taking into account the land acquisition cost and the cost of development of infrastructure facilities to be spent by JNPT for Phase-I of the Project.



- (d). By taking into account the acquisition cost along with the estimated development costs related to the Phase-I, the market value of the land has been arrived at ₹ 2032.68 per sq.m. Thereafter, based on the stipulation in Clause 13(b) of the amended Land Policy Guidelines that the Reserve Price in terms of the annual lease rent would in no case be less than 6% of the latest market value of the land, the Lease rental at 6% of the market value of the land has been worked out to about ₹ 122/- per sq.m per annum. The lease rental has been rounded off to ₹ 130/- per sq.m per annum by JNPT. A statement showing the workings in this regard is attached as **Annex – I**.
- (e). Considering an annual escalation of 2% per annum on the lease rental of ₹ 130/- per sq.m per annum for a period of 30 years and applying a discounting factor of 7.25%, the net present value of the one-time upfront amount to be paid by the allottee has been worked out by JNPT at ₹ 1927/- per sq.m., which has been rounded off to ₹ 2000/- per sq.m for allocation of land on 30 year lease basis.
- (f). The All Cargo Ltd., who was consulted on the subject proposal is of the view that the methodology of clubbing development cost and land acquisition cost is flawed; while value of land appreciates, value of infrastructure developed on the said land would depreciate. In this regard, the port has stated that similar approach is practiced across various governmental organizations, PSUs and industrial estate providers, for determining land value. Incidentally, a similar approach was considered by the JNPT while determining the lease rent for the land to be allotted by JNPT in the Special Economic Zone (SEZ) area, which was considered by this Authority. In this context of the observation made by the All Cargo Ltd., it has to be recognized that the JNPT has considered the Reserve Price at the minimum level of 6% of the market value to determine the Annual Rent and the Annual escalation at the minimum level of 2% while the relevant clause of amended Land Policy Guidelines does not stipulate any ceiling in respect of these two factors.
- (vi). The pricing strategy is reported to have been reviewed diligently by the Board of JNPT and the LAC, and has been found to be appropriate for the first phase of bidding for the Dry Port area (Phase-I). Given that the LAC has, after considering the market valuation of land as explained above, arrived at the proposed lease rental and also recognising that the Board of Trustees of JNPT have approved the rate finalized by the LAC, and considering that the proposal filed by JNPT is in line with the stipulation contained in the Land policy guidelines of 2014, this Authority is inclined to approve the proposed rental of ₹.130/- per sq.m per annum.
- (vii). The All Cargo Ltd. and CWC have objected to the proposed rental of ₹ 130/- per sq.m per annum on the ground that the rate is very high when compared to the lease rent in nearby industrial estate. In this regard, as rightly viewed by JNPT, lease rates depend on various factors such as location, facilities, infrastructure, connectivity etc. Since the lease rentals have been determined by the port based on the stipulation contained in the amended Land Policy Guidelines, the port is of the view that the rental proposed for the dry port area is in order.
- (viii). The JNPT has proposed definitions for the terms viz., 'Board', 'TAMP', 'Chairman' and 'Land', which are seen to be in line with the definitions prescribed for the said terms in the Major Port Trusts Act, 1963, and hence are approved.
- (ix). The JNPT has proposed a note to the effect that the prescribed Scale of Rates shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rental unless and otherwise revised by the applicable laws.
- Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, stipulates fixing of the rate of annual escalation at not less than 2%. Accordingly, the JNPT is seen to have adopted an annual escalation of 2% per annum for the proposed rentals. In this context, it is relevant to mention here that the Rent Schedule fixed now will be valid for a period of five years. As such, the annual escalation of 2% as proposed by the port now should also remain valid during the tenure of the validity of the Rent Schedule, unless and until a new Land Policy prescribing a different escalation factor comes into effect during the tenure of the validity of the Rent Schedule. Accordingly, the note proposed by the JNPT is approved.
- (x). The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates for lease of Land in the Dry Port area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rental shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise Scale of Rates once in every five years. Accordingly, the note proposed by the JNPT is approved.

- (xi). The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time. The proposed note is approved.
- (xii). The JNPT has proposed a note to the effect that the Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), within dry port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port. This note is seen to be in line with the Land Policy Guidelines of 2014 and hence, is approved.

10.1. In the result, for the reasons given above and based on a collective application of mind, this Authority approves the Scale of Rates for allotment of Land at Dry Port area alongwith the conditionalities attached as **Annex – II**.

10.2. As per the general approach followed by this Authority to make the Rent Schedule for prospective effect with the lead time of 30 days during the first time of determination of rentals for port properties, the Scale of Rates shall become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4-Exty./80/18]

**Annex -**

**WORKINGS TO ARRIVE AT THE LEASE RENTAL FOR THE JNPT DRY PORT AREA**

<b>1</b>	Total area earmarked for Dry Port (1 hectare = 2.47105 acres)				140 hectare (346 Acres)
<b>2</b>	Phase wise development envisaged (in sq.m)				
		<b>Phase I</b>	<b>Phase II</b>	<b>Phase III</b>	
	Area to be developed	173087.94	146501.30	214537.30	
	Common area	106546.08	24270.01	53912.46	
	Road area	69870.00	20160.00	62820.00	
	Total area (in Sq.m)	349504.02	190931.31	331269.76	<b>871705.09</b> sq.m
	Total area (in acres) (1 acre = 4046.86 sq.m)	<b>86.36</b>	<b>47.18</b>	<b>81.86</b>	<b>215.40</b> acres
	Total area (in hectares) (1 hectare = 2.47105 acres)	34.95	19.09	33.13	<b>87.17</b> hectare
<b>3</b>	Acquisition cost in 2017		823397960	Rupees	
	Area acquired		346	Acres	
	Acquisition cost per acre		2379762.89	Rupees	
	<b>Acquisition cost to be recovered in Phase I (86.36 acres)</b>		<b>205516323.20</b>	<b>Rupees</b>	
<b>4.1</b>	Development cost for Phase I (Base construction cost)		131053914		
		<b>Y1</b>	<b>Y2</b>	<b>Y3</b>	
<b>4.2</b>	Apportionment of Base construction cost	35%	50%	15%	
	Escalation factor (y-0-y)		2%	2%	
	Apportioned Base construction cost	45868870	66837496	20452274	
	1% Insurance	458689	668375	204523	
	1% Preliminary cost	458689	668375	204523	
	3% Contingency cost	1376066	2005125	613568	
	1% Marketing cost	458689	668375	204523	
		<b>48621002</b>	<b>70847746</b>	<b>21679410</b>	
<b>4.3</b>	Total		141148158		
	2% escalation on base cost towards increase in fuel & labour cost		2621078		
	2% escalation on base cost towards project monitoring consultant expenses		2621078		
<b>4.4</b>	<b>Development cost pertaining to Phase I</b>		<b>146390315</b>	<b>Rupees</b>	
<b>5</b>	<b>Total cost (acquisition + development) to be recovered in Phase I</b>		<b>351906638</b>	<b>Rupees</b>	
<b>6</b>	Saleable Area in Phase I		42.78	acres	
<b>7.1</b>	Market value of land per acre		8225961.62	Rupees per acre	
<b>7.2</b>	Market value of land (1 acre = 4046.86 sq.m) per Sq. Mtr.		2032.68	Rupees per sq.m	
<b>8.1</b>	<b>Lease Rentals @ 6% of Market value of land</b>		<b>121.96</b>	Rupees per sq.m per annum	
<b>8.2</b>	Lease Rentals rounded off by JNPT		<b>130</b>	Rupees per sq.m per annum	

**Annex – II****SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF JAWAHARLAL NEHRU PORT TRUST LAND IN AREA ACQUIRED FOR DEVELOPMENT OF DRY PORT IN WARDHA, MAHARASHTRA.****1. Short Title, Commencement and Application:**

- a) This may be called “The Scale of Rates of Jawaharlal Nehru Port Trust for allotment of Port owned land for leasing purpose for Development of Dry port in Wardha, Maharashtra”.
- b) The same shall come into force on such date as specified by Tariff Authority for Major Ports (TAMP).
- c) It applies to the land located at Parsodi and Dorli village in Wardha District owned by JN Port and identified for development of Dry Port from the date of approval of the Board.

**2. Definition**

- a) “**Board**”, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- b) “**TAMP**”, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- c) “**Chairman**”, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- d) “**Land**”, shall have the meaning assigned to it as in Section 2(k) of Major Port Trust Act, 1963.

**3. Scale of Rates for Allotment of Port Land:****3.1. Allotment of land for the development of Dry Port as per the rate indicated below:**

<b>Sl. No.</b>	<b>Zone</b>	<b>Reserve Price in terms of Annual Lease Rental (₹ per sq.mt per annum)</b>
1	Land inside the Dry Port area (Phase-I identified for ICD Development) in Parsodi and Dorli, Distt. Wardha, Maharashtra	130/-

**3.2. Annual Escalation:**

The prescribed Scale of Rates mentioned in Section 3.1 above shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rentals unless and otherwise revised by the applicable laws.

**3.3. Revision in Scale of Rates:**

The Scale of Rates for lease of Land in the Dry Port area shall be refixed once in five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

**4. Terms and Conditions:****4.1. Regulations:**

The Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time.

**4.2. Right of Way Permission**

The Right of Way permission for laying pipelines/conveyors etc. (if required), within dry port area shall be given with approval of the Board. It shall neither be a lease nor a license. There shall not be any allotment of land to a party for giving Right of Way permission. These shall be laid on common user basis and if the same pipeline is required by any other party, it shall be spared, on such terms as agreed between the parties and the Port Trust Board. The parties shall have to abide by the conditions specified by the Port.

